



HSB Brf Trädgårdsstaden ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



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. 2021

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Brf Trädgårdsstaden nr 192 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 30 juni 2021 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 föreningsstämman
 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. beslut om antal revisor/er och suppleant
 19. 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. ändring av föreningsstadgarna, (krävs två ordinarie stämmor för ändring)
 25. av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 26. 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 företes skriftlig dagtecknad fullmakt, 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

På grund av Coronapandemin uppmanar vi er som inte är vaccinerade att utförda en fullmakt för ett ombud för att göra sin röst hörd.

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

2020-01-01 - 2020-12-31

A handwritten signature in dark ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2020-01-01 - 2020-12-31

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
Lokaler	38	2 089
Parkerings- och garageplatser	327	

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).

Akalla Husby Nätort består av fem samverkande bostadsrätts- och en egnahemsföreningar i Husby och Akalla. Föreningarna är Vikingen, Trädgårdsstaden, Pargas, Lofoten, Akallahöjden och Akalladalens samfällighet. Vi har genomfört ett unikt IT projekt för att skapa framtidens informationssamhälle i stadsdelarna Akalla och Husby i Stockholm med bredband och kabel-TV.

Föreningens andel i AHN är 21 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Servicehusen på Imatragatan 4 och på Nykarlebygatan 60 med tvättstugor har renoverats i fasad och tak, under 2021 kommer servicehusen på Imatragatan 230 och Nykarlebygatan 10 också renoveras till fasad och tak.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Servicehus Im4 & Nyk 60	Renovering av fasader och tak
2021	Servicehus Im 230 & Nyk 10	Renovering av fasader och tak
2020	Häck utmed Nykarlebygatan	Borttagning av äldre häck samt nyplantering utmed Nyk ojämna nummer
2021	Häck utmed Nykarlebygatan & Imatragatan	Nyplantering av häck på Nyk jämna nummer samt Im ojämna nummer
2020	Gallergrindar förrådshusen	Nya gallergrindar i samtliga förrådshus i syfte att förhindra skadegörelse
2020	Avslut brandskadad huslänga	Brandskadade bostaden Im348 & övriga delar i huslängan är nu avslutade

**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

På grund av pandemin med Covid-19 har föreningslokalen på Imatragatan 130 varit stängd från och med mars och året ut 2020, samtliga styrelsemöten sker från maj 2020 månad med digitalt media.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 22 var röstberättigade samt 5 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-30 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sven-Peter Ohlsson	Ordförande
Stefan Rydell	Vice ordförande, ledamot
Annika Haglund-Rodriguez	Ledamot
Dan Lindblad	Ledmot avgick i september 2020
Dennis Haa Brink	Ledamot
Johan Engvall	Ledamot
Juliana Bahar	Ledamot
Soheila Mashhadi Ghasem	Ledamot
Saffet Simsek	HSB-Ledamot avgått våren 2020

Styrelsen har inga suppleanter.

Styrelsen har under 2020-06-30 (stämmomodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sven-Peter Ohlsson	Ordförande
Stefan Rydell	Vice ordförande, ledamot
Annika Haglund-Rodriguez	Ledamot
Dan Lindblad	Ledamot t.o.m sept 2020
Jan Olofsson	Ledamot
Johan Engvall	Ledamot
Juliana Bahar	Ledamot
Soheila Mashhadi Ghasem	Ledamot
Wilhelm Norelius	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sven-Peter Ohlsson, och Juliana Bahar.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven Ohlsson, Stefan Rydell, Juliana Bahr samt Annika Haglund Rodriguez Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har inte valt någon representant i HSB:s fullmäktige efter Saffet Simsek ersätts under våren 2020 med Jan Olofsson som HSB styrelserepresentant.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

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 2020-06-22.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 579 (577) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 33 (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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	778	750	741	741	741
Totala intäkter kr/kvm*	858	868	874	859	848
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	90	109	87	111	165
Belåning, kr/kvm	1 750	1 769	1 746	1 539	1 439
Räntekänslighet	2%	3%	3%	2%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm*	746	683	709	666	605
Energikostnader kr/kvm	192	190	187	186	194

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Q

P

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm****Totala intäkter**

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

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 bostadsrätts 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.

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	28 947	28 319	27 929	27 864	27 658
Resultat efter finansiella poster	-2 692	-396	10	419	1 984
Soliditet	41%	42%	42%	45%	46%

(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		29 265 030
Rörelsekostnader	-	31 230 506
Finansiella poster	-	726 116
Årets resultat		-2 691 591
Planerat underhåll	+	2 649 290
Avskrivningar	+	2 966 748
Årets sparande		2 924 447
Årets sparande per kvm total yta		90

C

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 375 400	16 864 859	10 183 427	-396 347
Reservering till fond 2020		1 344 000	-1 344 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-2 649 290	2 649 290	
Balanserad i ny räkning			-396 347	396 347
Årets resultat				-2 691 591
Belopp vid årets slut	21 375 400	15 559 569	11 092 371	-2 691 591

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

Balanserat resultat	9 787 081
Årets resultat	-2 691 591
Reservering till underhållsfond	-1 344 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 649 290
Summa till stämmans förfogande	8 400 779

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 400 779
-------------------------	------------------

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



**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	28 947 229	28 318 994
Övriga rörelseintäkter	Not 2	317 801	185 733
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-23 788 893	-22 296 023
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 418 054	-1 381 792
Planerat underhåll		-2 649 290	-1 092 447
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-407 520	-423 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 966 748	-2 855 847
Summa rörelsekostnader		-31 230 506	-28 049 268
Rörelseresultat		-1 965 476	455 458
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 207	2 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-728 323	-854 791
Summa finansiella poster		-726 116	-851 805
Årets resultat		-2 691 591	-396 347

e

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	104 367 532	106 146 327
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	596 291
		<u>104 367 532</u>	<u>106 742 618</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 500	10 700
		<u>10 500</u>	<u>10 700</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>104 378 032</u>	<u>106 753 318</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		71 899	125 793
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 625 540	4 122 865
Övriga fordringar	Not 12	17 271	22 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>2 557 703</u>	<u>2 133 887</u>
		5 272 413	6 405 255

Kortfristiga placeringar	Not 14	0	557
--------------------------	--------	---	-----

Kassa och bank	Not 15	1 355 640	1 792 336
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 628 052</u>	<u>8 198 147</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**111 006 085 114 951 465**

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

21 375 400

21 375 400

Yttre underhållsfond

15 559 569

16 864 859

36 934 96938 240 259*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

11 092 371

10 183 427

Årets resultat

-2 691 591-396 347

8 400 779

9 787 080

Summa eget kapital

45 335 74948 027 340**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

39 086 25056 962 500

39 086 250

56 962 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

18 015 000

748 750

Leverantörsskulder

1 844 999

1 626 817

Skatteskulder

474 212

981 827

Fond för inre underhåll

1 856 010

1 777 208

Övriga skulder

Not 18

144 735

165 990

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

4 249 1314 661 033

26 584 086

9 961 626

Summa skulder

65 670 336

66 924 126

Summa eget kapital och skulder**111 006 085****114 951 465**

e

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 691 591	-396 347
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 966 748	2 855 847
Kassaflöde från löpande verksamhet	275 157	2 459 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-364 483	4 138
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-643 789	468 853
Kassaflöde från löpande verksamhet	-733 116	2 932 491
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-591 663	-1 087 516
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-591 463	-1 087 516
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-610 000	763 470
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-610 000	763 470
Årets kassaflöde	-1 934 579	2 608 445
Likvida medel vid årets början	5 915 758	3 307 313
Likvida medel vid årets slut	3 981 179	5 915 758

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.

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 1,90 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 8 349 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		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	23 749 581	22 902 233
	Individuell mätning el	1 271 937	1 568 436
	Hyror	3 949 721	3 837 874
	Bredband	83 190	84 000
	Övriga intäkter	167 184	204 307
	Bruttoomsättning	29 221 613	28 596 850
	Avgifts- och hyresbortfall	-76 450	-82 471
	Hyresförluster	-2 548	0
	Avsatt till inre fond	-195 386	-195 386
		28 947 229	28 318 994
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	317 801	185 733
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 044 030	1 971 516
	Reparationer	5 884 022	4 067 713
	El	2 100 228	2 249 086
	Uppvärmning	4 235 267	4 415 516
	Vatten	1 197 832	1 140 950
	Sophämtning	666 971	720 425
	Fastighetsförsäkring	841 318	649 764
	Kabel-TV och bredband	609 700	610 530
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3 164 105	3 200 888
	Förvaltningsarvoden	1 050 760	1 020 458
	Tomträttsavgäld	1 902 892	2 142 092
	Övriga driftkostnader	91 768	107 086
		23 788 893	22 296 023
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	786 285	792 826
	Hyror och arrenden	173 934	159 108
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 787	196 273
	Administrationskostnader	248 814	136 712
	Extern revision	30 750	30 438
	Konsultkostnader	65 094	2 125
	Medlemsavgifter	61 390	64 310
		1 418 054	1 381 792
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	260 000	274 190
	Revisionsarvode	12 158	0
	Övriga arvoden	68 480	72 900
	Sociala avgifter	65 391	76 069
	Övriga personalkostnader	1 491	0
		407 520	423 159
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 414	952
	Övriga ränteintäkter	793	2 034
		2 207	2 986
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	720 695	852 906
	Övriga räntekostnader	7 628	1 885
		728 323	854 791



HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	154 674 091	143 386 296
Årets investeringar	1 187 954	11 287 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 862 045	154 674 091
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-48 527 764	-45 671 917
Årets avskrivningar	-2 966 748	-2 855 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 494 513	-48 527 764
Utgående bokfört värde	104 367 532	106 146 327
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
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	596 291	10 796 570
Omklassificering	-596 291	-10 200 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	596 291
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
Försäljning	-200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 500	10 700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	0	200
Andel i AHN Akalla Husby Nätort	10 000	10 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 979	16 228
Övriga fordringar	1 292	6 482
	17 271	22 710

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	2 541 625	2 121 973				
	Upplupna intäkter	16 078	11 914				
		2 557 703	2 133 887				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 14	Kortfristiga placeringar						
	Medlemskonto i Fonus	0	557				
Not 15	Kassa och bank						
	Handkassa	15 000	15 000				
	Nordea	1 117 980	1 606 730				
	Nordea plusgiro	222 660	170 606				
		1 355 640	1 792 336				
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39788712886	1,50%	2021-03-17	5 000 000	0	
	Nordea	39788726526	1,35%	2021-06-16	5 490 000	120 000	
	Nordea	39788735398	1,25%	2021-09-15	7 075 000	180 000	
	Nordea	39788773109	1,65%	2022-04-13	3 860 000	40 000	
	Nordea	39788774784	1,60%	2022-06-15	2 835 000	30 000	
	Nordea	39788796532	1,75%	2022-10-12	2 895 000	0	
	Nordea	39788840957	1,50%	2023-04-14	7 500 000	0	
	Nordea	39788917496	0,67%	2024-08-21	5 950 000	40 000	
	Nordea	39788931421	0,73%	2024-10-16	4 350 000	120 000	
	Nordea	39788944019	0,91%	2025-01-22	4 252 500	45 000	
	Nordea	39788944027	0,93%	2025-03-18	3 893 750	175 000	
	Nordea	39788944035	0,96%	2025-06-17	4 000 000	0	
					57 101 250	750 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 351 250	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 086 250	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					68 425 800	68 425 800
Not 17	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				18 015 000	748 750	
					18 015 000	748 750	
Not 18	Övriga skulder						
	Depositioner				32 100	32 100	
	Momsskuld				112 635	87 293	
	Källskatt				0	8 880	
	Övriga kortfristiga skulder				0	37 717	
					144 735	165 990	

C

P. A. 17

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	81 929	82 878
Förutbetalda hyror och avgifter	2 865 188	2 800 094
Övriga upplupna kostnader	1 302 014	1 778 061
	4 249 131	4 661 033

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

*13/5-2021**Annika Haglund-Rodriguez*
Annika Haglund-Rodriguez*Dennis Brink*
Dennis Brink*Jan Olofsson*
Jan Olofsson*Johan Engvall*
Johan Engvall*Juliana Bahar*
Juliana Bahar*Soheila Mashhadi Ghasem*
Soheila Mashhadi Ghasem*Stefan Rydell*
Stefan Rydell*Sven Ohlsson*
Sven Ohlsson*Wilhelm Norelius*
Wilhelm Norelius

Vår revisionsberättelse har *28 - 5 - 21* lämnats beträffande denna årsredovisning

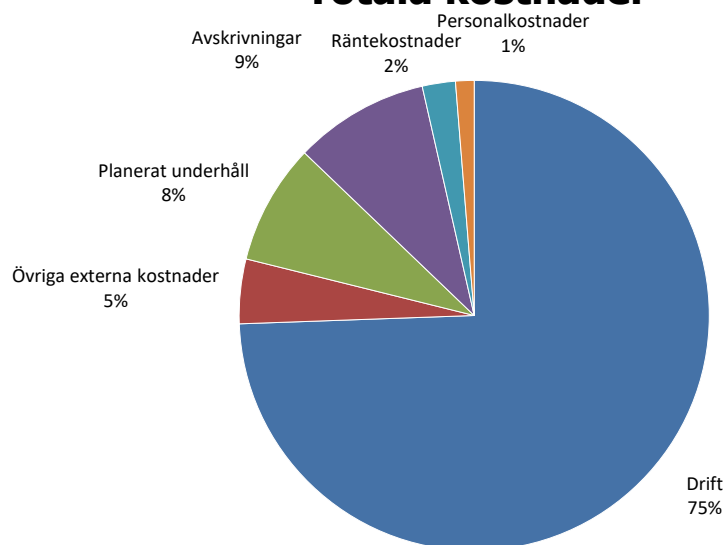
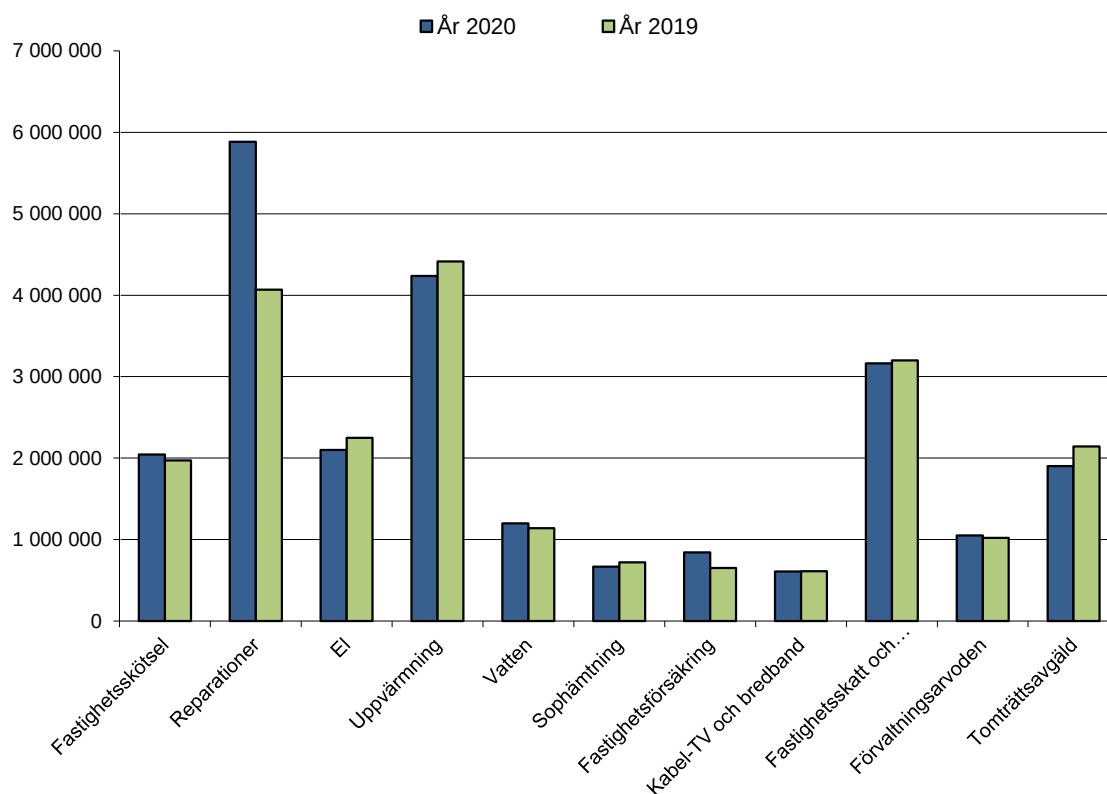
Annelie Morefält
Annelie Morefält

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

P. Ah

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


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 2020.

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 2020 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

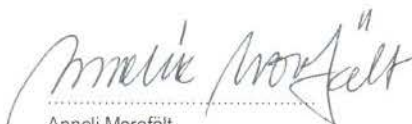
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 28/5-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anneli Morefält
Av föreningen vald revisor

Ändring i föreningen stadgar

Tre paragrafer är föremål för ändring, 30 juni första omröstning, omröstning nr två vid efterföljande ordinarie föreningsstämma.

Under §15 när får en motion lämnas ”mars” samt att den ”får lämnas digitalt”

Under §31 ”Allt arbete i våtutrymme ska utföras av person med utbildning i branschregeln”
”säkert vatten”

Under §37 ”och trossbotten” samt tagit bort ordet ”gas” som i Brf Trädgårdsstaden saknar relevans

Styrelsen

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari-mars månads utgång samt att motion får lämnas digitalt till föreningsstyrelsen eller i nuvarande format på papper.

Under § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum. Allt arbete i våtutrymme ska utföras av person med utbildning i branschregeln ”säkert vatten”

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion och trossbotten
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas- eller vatten, eller



HSB – där möjligheterna bor

FÖRSLAG:

STADGAR

för

HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN	4
§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte.....	4
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål.....	4
§ 3 Samverkan	4
ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP	4
§ 4 Formkrav vid överlåtelse	4
§ 5 Rätt till medlemskap	4
§ 6 Andelsförvärv.....	4
§ 7 Familjerättsliga förvärv	4
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten	4
§ 9 Prövning av medlemskap.....	5
§ 10 Nekat medlemskap	5
AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN.....	5
§ 11 Insats och årsavgift	5
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse	5
FÖRENINGSSTÄMMAN	5
§ 13 Räakenskapsår och årsredovisning.....	5
§ 14 Föreningsstämma	5
§ 15 Motioner	6
§ 16 Kallelse till föreningsstämma.....	6
§ 17 Dagordning	6
Ordinarie föreningsstämma	6
Extra föreningsstämma.....	6
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde	6
§ 19 Röstning	7
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma	7
STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING.....	7
§ 21 Styrelse	7
§ 22 Konstituering och firmateckning	7
§ 23 Beslutförhet	7
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde.....	7
§ 25 Revisorer	7
§ 26 Valberedning.....	8
FONDERING OCH UNDERHÅLL	8
§ 27 Fonder.....	8

Yttre fond.....	8
Inre fond	8
§ 28 Underhållsplan.....	8
§ 29 Över- och underskott.....	8
BOSTADSRÄTTSFRÅGOR	8
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning	8
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar.....	8
Till lägenheten hör bland annat:	9
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar	9
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra	10
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd	10
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet.....	10
§ 36 Avhjälpande av brist	10
§ 37 Ingrepp i lägenhet.....	10
§ 38 Användning av bostadsrätten.....	10
§ 39 Tillträde till lägenheten.....	11
§ 40 Andrahandsupplåtelse	11
§ 41 Inrymma utomstående	11
§ 42 Ändamål med bostadsrätten	11
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt	11
§ 44 Förverkandegrunder	11
Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser	12
§ 45 Vissa meddelanden.....	13
SÄRSKILDA BESLUT	13
§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt.....	13
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut.....	13
§ 48 Utträde ur HSB.....	13
§ 49 Upplösning	13

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i verksamheten värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen endast om maken inte är medlem i HSB. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvsifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiften storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista

vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämmen är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före ~~februari~~-mars månads utgång **samt att motion får lämnas digitalt till föreningsstyrelsen eller i nuvarande format på papper.**

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande

3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut 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 revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de

tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs

av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrätts-

lägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen

§ 29 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen
3. bostadsrättshavarens namn
4. insatsen för bostadsrätten
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrätts-

föreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum. **Allt arbete i våtutrymme ska utföras av person med utbildning i branschregeln "säkert vatten".**
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt bostadsrättsföreningens anvisningar gällande utformning av dörren.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr. Vid byte av fönsterdörr skall bostadsrättshavaren följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar om utformning av dörren.
7. målning av radiatorer och värmeledningar

8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
10. rensning av golvbrunn och vattenlås
11. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
13. brandvarnare, samt
14. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgelses bestämmelse eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp inklusive golvbrunn och klämring, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med
4. ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion och trossbotten
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är

behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

§ 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det

månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning

och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel.

Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt
2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person
4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund rekommenderade normalstadgar för bostadsrättsföreningar

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla

medlemmarna i förhållande till

bostadsrättslägenheternas insatser.

Motioner till Brf Trädgårdsstaden stämman 2021

Summarisk beskrivning av vad respektive motion avser.

- Motionären:** föreslår förbud mot att använda tändvätska i samband med grillning på uteplats, utan använda eltändare till grillning i Brf Trädgårdsstaden

Styrelsen: yrkar avslag, styrelsen kan inte utfärda förbud mot att använda tändvätska, då det är en produkt som finns som konsumtionsprodukt i syfte att användas vid grillning. Styrelsen uppmanar dock alla som grillar i föreningen att använda ett mer miljövänligt tändsystem än tändvätska som påverkar miljön.
- Motionären:** Motionen avser ändrade och förlängda tvätttider i Trädgårdsstaden grovtvättstuga samt att installera ytterligare en mindre tvättmaskin i likhet med de som finns i de vanliga tvättstugorna.

Styrelsen: förslag 1; yrkar avslag på motionen då vi anser att tvättiderna i grovtvättstugan är väl avvägda till medlemmarnas behov av en tvättider i grovtvättstugan

Styrelsen: förslag 2; yrkar dessutom avslag på förslaget att installera ytterligare en mindre tvättmaskin i utrymmet för grovtvättstugan, vår bedömning är att många då kommer välja denna tvättstuga för att tvätta vanlig tvätt som i sin förlängning innebär blockering av grovtvättstugan för de som vill tvätta "grovtvätt"
- Motionären:** Motionen avser presentation av årets motioner efter en stämma, att dessa biläggs stämmoprotokollet i samband med presentationen på hemsidan.

Styrelsen: yrkar avslag på detta då samtliga motioner finns inkopierade i årsredovisningen i sin helhet, som också finns på föreningens hemsida.

Motionären: föreslår dessutom att motioner ska kunna mailas in

Styrelsen: yrkar avslag på denna del i motionen då arbete redan pågår för att ändra i föreningens stadgar för att kunna medge digital avlämning av motioner och anser frågan är under genomförande.
- Motionärerna:** Motionen avser förslag till källsortering av matavfall, motionen har två olika tekniska lösningar, 140 l kärl i våra miljörum eller en av våra bottentömmande behållare användes för ändamålet där vi har dubbla behållare Imatragatan 4, Nykarlebygatan 230, Nykarlebygatan 10 samt Nykarlebygatan 60.

Styrelsen: yrkar avslag på nämnda motion, tanken med källsortering är bra, men vi har redan en omfattande hantering av avfall; hushållssopor i 11 stycken bottentömmande enheter, grovsopor i container, återvinning av tidningar och trycksaker samt glas i miljörum. Att införa ytterligare en sortering kommer innebära ytterligare hantering av avfall som hamnar fel. Vi har åtskilliga gånger sett att när ett sopkärl inte fungerar så blir det berg av hushållssopor runt dessa och med det följer ett omfattande råttproblem. Dessutom har denna fråga prövats i två stämmor tidigare och fått avslag för åtgärden.
- Motionären:** föreslår återplantering av träd utmed parkeringarna där det tidigare funnits träd som tagits ned på grund av sjukdom.

Styrelsen: tillstyrker motionen och att stämman ger uppdraget till styrelsen att genomföra detta så snart det passar för lämplig återplantering av träd.

6. **Motionären:** föreslår att Brf Trädgårdsstaden bygger särskilda cykelrum med öppen teknisk lösning med glasväggar mm för att uppnå insyn i dessa, samt att medlemmar får hyra sin cykelparkeringsplats inne i dessa förråd.
Styrelsen: yrkar avslag till motionen då kostnaden inte kan motiveras, dessutom kommer ett bygglov krävas för denna typ av byggnad. Vi en beräkning av kostanden för att bygga och elektrifiera mm kommer lågt ligga på minst ca 250 000 – 350 000 per cykelförråd. Dessutom osäkerheten om bygglov kommer beviljas.
7. **Motionären:** föreslår att en egen ingång byggs i anslutning till nuvarande bastu, för att när föreningslokalen användes i samband med fester mm så kolliderar detta med nyttjandet av bastun. Förslaget är, att det öppnas upp med en dörr på föreningslokalen vänd mot Imatragatan 208.
Styrelsen: yrkar bifall till motionen samt att stämman ger styrelsen uppdrag att undersöka och söka bygglov för ändring av fasad och upptagande av en dörr intill nuvarande bastu (gamla solarium).
8. **Motionären:** föreslår installation av vattenmätare för respektive bostad, för att spara på kostnader och att varje medlem står själv för kostnaden av förbrukat vatten.
Styrelsen: yrkar avslag på motionen då investeringskostnaden vida överstiger värdet av åtgärden. Föreningen betalar drygt en miljon kronor per år för vatten och avlopp vilket gör en investering på ca 2,5 miljoner eller mer inte blir lönsam, vår bedömning är att besparingarna torde vara begränsade.
9. **Motionären:** föreslår årliga besiktningar av lekplatserna på respektive gård. I syfte att göra lekplatserna säkra.
Styrelsen: tillstyrker motionen att årligen göra en besiktning av lekutrustningarna på samtliga gårdar i likhet med det som utförs på våra båda förskolor. föreningen har genomfört besiktning i genomsnitt var tredje år av lekutrustningarna samt vid fastighetsbesiktning har man övergripande tittat på hur lekutrustningarna ser ut.
10. **Motionären:** Föreslår att information som berör Brf Trädgårdsstaden skall kunna mailas ut till samtliga medlemmar.
Styrelsen: Yrkar avslag på nämnda förslag, föreningen har en hemsida där aktuell information läggs ut, föreningen har också en Facebook sida som också nyttjas för att nå medlemmar samt ett Infoblad med aktuell sakinformation, att då även hålla en uppdaterad maillista är ett betydande arbete då vi har drygt 600 medlemmar med mailadresser som måste uppdateras regelbundet, är för föreningen orimligt administrativ börda. HSB medlemsregister är inte uppdaterade av våra medlemmar med mailadresser, vi uppmanar därför alla medlemmar att gå in på HSB Stockholm /mina sidor och uppdatera den egna kontaktinformationen.
11. **Motionären:** föreslår i energibesparande åtgärd att fläktarna som finns i varje bostad utrustas med en "timer" i syfte att när man inte använder fläkten för ventilering i samband med matlagning eller användandet av badrum så ska fläkten gå ner på lägsta varv för att därigenom minska utsuget av uppvärmd luft inne i bostaden. Vilket borde resultera i en energibesparing.
Styrelsen: yrkar avslag till motionen, styrelsen gör den bedömningen att en sådan installation med timerstyrning kommer kosta ca 3000 kr per bostad och detta känns inte motiverat. Föreningen har regelbundet beskrivit hur ventilationen ska användas, görs detta rätt, så

kommer både klimatet inomhus och värmen i bostaden bli behaglig

12. **Motionären:** Föreslår åtgärder gärder som berör leverantör och fastighetsskötare

Styrelsen: yrkar avslag, motivet vi kan inte ha en regel som gäller för viss leverantör, byter vi leverantör så är det upp till styrelsen har helt att se till att det blir korrekt utfört.

13. **Motionären:** Föreslår omfattande åtgärder i föreningens värmesystem, samt ventilation.

Styrelsen: yrkar avslag för åtgärden då det inte finns säkerställt att det blir mindre kostnader samt att värmen i bostäderna kan sänkas, dessutom har de beräkningar som föreslagställaren gjort inte tagit med uppvärmningen av varmvatten som står för ca 30% av vår energiförbrukning

Motion till Trädgårdsstadens årsstämma 2021

Akalla 2021-02-28

Jag föreslår att användning av tändvätska vid grillning inom Brf område förbjuds. Vid antändning slår ofta höga lågor upp. Det har varit många bränder i radhus på sista tiden, även hos oss. Om grillkol används bör antändning ske med elgaffel. Alla har eluttag på baksidan.



Krystyna Larsson

Imatragatan 93

2

Motion

Till Brf. Trädgårdsstadens årsstämma 2021

Grovtvättstugan

- Den Grovtvättstugan på Im.4, som är avsatt för mattvätt står oftast oanvänd, trots fina, nya och stora tvättmaskin och torkskåpet. Tvättider är samma som övriga tvättstugorna. Det är svårt att hinna få en tjock matta torrt på endast två eller tre timmars pass. Därmed måste man att ta hem sina fuktiga tunga mattor för att fortsätta torka dem hemma istället.
- **Förslag 1**
Jag föreslår att förlänga tvättiden till 4 timmar eller mer för mattvätt även på förmiddagar.
- **Förslag 2**
att installera en extra mindre tvättmaskin till kläder, för mindre tvättbehov, för att avlasta övriga tvättstugorna, där det ofta är fullbokad många dagar framöver. Plats finns det där på Grovtvättstugan. För detta föreslår jag valbar flexibel tvättid 2-2,5 timmar, om möjligt.

Med vänliga hälsningar



Merja Louka

Nykarlebygatan 156

Till årsmötet 2021, Brf. Trädgårdsstaden, Akalla

Om motioner

Motioner A och B till Årsstämman:

Motion A:

Motioner till Stämmoprotokoll

Medlemmarnas motioner har inte (numera) bifogats till "Tidigare Stämmoprotokoll" på hemsidan utan endast nummer och styrelsens motivationer. Då ser man bara vad det handlar om, inte mer. Förenklad så här:

"§ 24. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Motion A: Ang. Ämne xx

Inlämnad av N.N.

Stämman beslutade att bifalla/avslå motionen etc."

Förslaget A:

Jag föreslår att hela motioner ska bifogas med stämmans beslut och vara tillgängliga på hemsidan så att medlemmarna ska kunna efteråt se vad som har föreslagits och beslutats. Det har hänt att bifallna motioner har glömds bort och då känns det meningslöst att skriva dem. Undantag kan vara grovt felaktigt formulerade motioner. Noggranna instruktioner hur en motion ska skrivas skall finnas på hemsidan.

Motion B:

Motioner via mejl

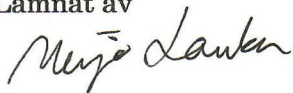
Det är bökigt att skriva motionen med datorn och kanske saknar man skrivare eller bläck hemma och därmed tvingas ut för kopiering.

Förslaget B :

2. Jag föreslår att motioner kan lämnas digitalt via mejl till styrelsen.

Akalla 2021-02-23

Lämnat av



Merja Louka

Nykarlebygatan 156



Motion till årsstämman 2021:

Inför matavfallshantering för boende i Trädgårdsstaden.

Förslaget i korthet:

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) tillhandahåller servicen att hämta upp ihopsamlat matavfall från bostadsrättsföreningar.

Det finns olika varianter av lösningar för detta, men vårt förslag gäller den enklaste formen, som dessutom är gratis.

Vårt förslag är att låta 2 av de 3 soprummen i Trädgårdsstaden ha ett 140-literskärl för matavfall. Dessa kärl töms gratis av SVOA en gång i veckan.

Bakgrund:

Av miljömässiga skäl vore det bra om boende fick möjlighet att lämna matavfall vid platser särskilt avsedda för detta. Restprodukten av matavfallet blir biobränsle.

I sin enklaste form är denna service gratis, och målet är det samhällsnyttiga i att samla ihop matavfall för att skapa biogas.

Utförligare beskrivning:

SVOA erbjuder tjänsten att hämta upp avfallet, och beskrivs närmare i 3 dokument där man kan läsa mer om deras regelverk kring detta, samt uppgifter om pris. Av miljöskäl är dessa 3 dokument inte utprintade ihop med denna motion, men de kan hämtas/beställas från SVOA:

- 1: Projektera och bygg för god avfallshantering, sid 13-14
- 2: Matavfallsfolder för bostadsrättsägare och fastighetsägare
- 3: Matavfallsstaxa flerfamiljshus

Tjänsten är i grunden kostnadsfri, men kan utökas på olika sätt, till olika priser.

För den boende som inte är intresserad, eller är osäker på vad som är godkänt som matavfall är det bara att fortsätta slänga soporna precis som tidigare.

Denna tjänst är för de intresserade, vilka också ska hämta speciella påsar att slänga matavfallet i.

Efter att ha läst igenom dokumenten från SVOA, och sett hur deras regelverk skulle kunna utföras inom just vårt område kom vi fram till 2 alternativa lösningar, varav vi kommer att föreslå den första (alternativ 1 nedan).

Orsaken till att vi föreslår alternativ 1 är att det kan vara värt att testa detta i liten skala först. Sedan finns alla möjligheter att utveckla det här, eller stanna vid denna lösning. Alternativ 2 skulle kunna vara en lösning på längre sikt.

Följande alternativ kunde vi se:

1: 2 stycken 140-literskärl

Totalt 2 kärl skulle stå i varsitt soprum: på Imatragatan 4 och ett av soprummen på Nykarlebygatan.

Vid en inventering kunde vi se att det 3:e soprummet var alldeles för trångt, så endast i 2 soprum finns det plats, längst in. Ett kärl i dessa rum uppfyller också SVOAS krav på max 10

meters draglängd.

Kostnad: Tömning 1 gång i veckan (med 10 meters draglängd) - 0 kr.

140 liter, 1 gång i veckan motsvarar 15 hushålls matavfall.

Således skulle 2 kärl med en veckotömning skulle motsvar 30 hushålls matavfall. Vi tror att det är lagom mycket, särskilt till att börja med.

Eftersom soprummen har kamera borde felsortering vara avskräckande, vilket löser utmaningen med felsortering.

2: Bottentömmande kärl

Vi har 4 dubbelkärl - en sådan uppsättning vid varje tvättstuga (dvs det står 2 kärl bredvid varandra).

Här skulle man kunna tänka sig att ena kärlet av dessa 2 skulle vara avsett endast för matavfall. För att varken boende eller andra förbipasserande ska kunna slänga fel, kan dessa kärl förses med kodlås. Boende får koden av styrelsen.

Även matavfallshämtning ut bottentömmande kärl är alltså en gratis service som SVOA bistår med. Här skulle utmaningen med felsortering lösas av kodlåset. Totala mängden sopor skulle ju vara densamma; med denna lösning separeras helt enkelt bara matavfallet från annat avfall.

Slutsats:

Vi föreslår att brf Trädgårdsstaden inför matavfallshantering enligt alternativ 1 ovan, och vi vill att det sker inom närmsta året, fram till senast årsstämman 2022.

2021-02-20

Miljögruppen:

Merja Louka

Freja Nilsen

Eva Tildelöv

Alison Wren

Sanna Persson

Genom Eva Tildelöv

Imatragatan 62



Motion till årsstämman 2021:

Återplantera träd utmed parkeringen på Imatragatan, gård 1.

När vi flyttade in i Trädgårdsstaden, gård 1, stod rönträd på rad i rabatten som avgränsar bostadslängan från parkeringen.

Dessa träd togs bort för ganska många år sedan, men har tyvärr aldrig ersatts av nya träd. Träden var sjuka, så som rönnar blir efter några decennier, så det var inget konstigt att de togs bort. Men vi har väntat på ersättare nu i många år, och skulle vilja skynda på processen, för träd tar som bekant några år på sig att bli kraftfulla. Den bästa tiden att plantera ett träd var för 20 år sedan. Den näst bästa tiden är idag.

Utan träden händer ett antal tråkiga saker:

1: Vår trädgårdsstad tenderar att bli kalare och kalare. Vi vill gärna ha tillbaka den fina utsikten med träd, istället för en stor parkering med bilar. Det är ju en väg som många passerar på väg mot tunnelbanan eller centrum, så många - människor och småfåglar - skulle få njuta av en lite finare gräns mot parkeringen.

2: Det blir oerhört varmt på förmiddagarna sommartid. Det är nästan så att rabatten kokar varma sommardagar; det finns ingen svalka alls. Sedan träden försvann har det blivit väldigt uppenbart hur mycket de skyddade mot direkt solsken.

Vi vet att det har förekommit klagomål från de boende som hade bilar parkerade nära träden. Därför är vårt förslag att inte återplantera rönn eller andra träd med frukt eller bär.

Vårt förslag är att med hjälp av en professionell trädgårdsmästare, tex en som Trädgårdsstaden anlitar för övriga trädgårdsärenden, hitta en lämplig trädsort att plantera på rad i vår parkeringsrabatt.

Låt Trädgårdsstaden återigen bli en TRÄDgårdsstad!

2021-02-21

Eva och Christian Tildelöv

Imatragatan 62



Motion till årsstämman 2021:

Bygg enkla cykelförråd med betald plats.

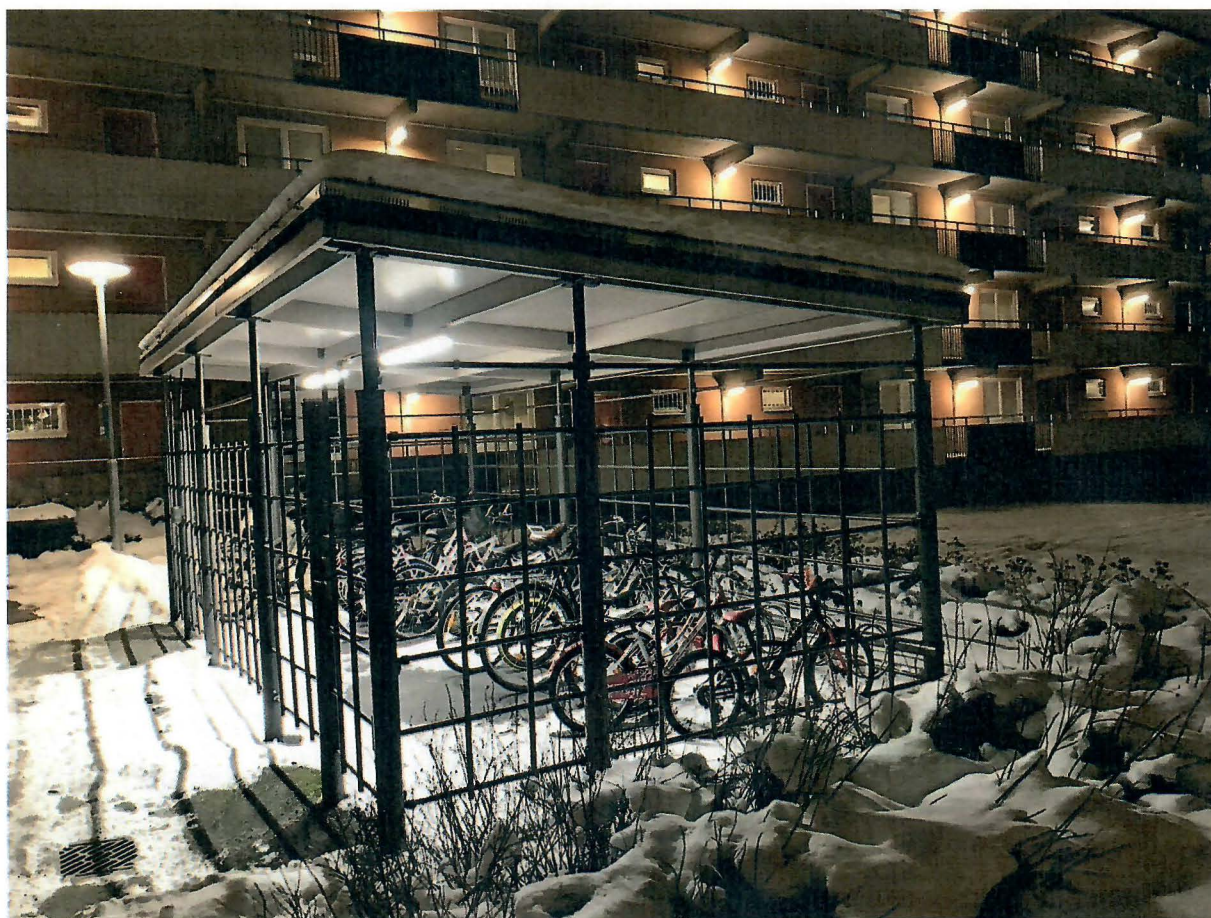
Idag finns inte skyddat utrymme för cyklar så att det räcker till alla boende i Trädgårdsstaden. Det resulterar i att cyklar står på verandor och i cykelställen runt om i vårt område, där cyklarna riskerar att bli stulna. Tyvärr har vi också råkat ut för cykelstöld i det låsta cykelförrådet på Imatragatan vid fotbollsplanen. Inte ens ett låst cykelrum är alltså säkert.

Vårt förslag är att bygga förråd av den enkla typ som nedanstående bilder ger exempel på.

Personer ska få access via "blipp-nyckeln", efter en avgift på viss tid, tex 1 år. Detta för att det ska finnas dedikerade cykelställ för varje cykel, och förråden inte ska överhoppas med cyklar, så att det blir svårframkomligt, som det är i dagens cykelrum.

Poängen med dessa enkla förråd är att de är förhållandevis små - det kan byggas på flera platser runt om i Trädgårdsstaden.

En annan poäng är också att det är full insyn. Cyklarna skyddas inte särskilt bra från väder och vind, men det finns tak, och poängen är lättillgänglighet, med minimerad risk för stöld.





Vi tycker att det finns ett flertal platser runt om i området där dessa förråd skulle kunna stå. Med tanke på att de upptar förhållandevis liten plats skulle några parkeringsplatser utmed kanterna på våra parkeringar skrotas till förmån för dessa förråd. Så, ett eller ett par sådana här förråd på varje parkering, och ytterligare något förråd borta vid fotbollsplanen kanske?

2021-02-20

Eva och Christian Tildelöv

Imatragatan 62

Eva Tildelöv

Motion till årsstämma 2021

Angående bastu entre

Hejsan

Jag och min make önskar att bastu-
ingången. Anledningen till detta är att
när vi badar Bastu och satskilt på vår 8

Sommaren även på hösten krökar vi ofta
med folk som har firande på festlokalen.

Många vet inget om bastun med samma ingång
vi föreslår att man gör en ingång från

Imatra den sidan som är mitten nr 208.

På så sätt står vi inte familjer som har kaks
eller annat firande.

Mvh

Jrandokht & Ghodrati Kashfi

NyK 32

2021-02-14

Kostnader vatten.

(8)

Kostnaden för det vatten
som alla medlemmar i

förningen använder utgör
en betydande del av månads-
avgiften, som ju i nuläget
är inbaktad i avgiften.

Man kan således använda
hur mycket vatten som helst
i en bostad, utan att det
påverkar månadsavgiften.

Jag tror det har flera
fordelar att låta varje
bostad betala för sin
→

egna vattenanvändning.

Människor tenderar att hålla bättre med resurser när man ser mer direkt vilka kostnader det innebär. Jag tycker också det är rimligt att ett hushåll på flera personer, med många gånger högre vattenförbrukning än ett enmanshushåll, har en högre kostnad för vattenförbrukning än ett en-manshushåll. Därför tycker jag på:

- Att vattenförbrukningen för varje bostad mätts.
- Att varje bostad betalar för sin egen vattenförbrukning.

Säkerhet lekplatser

9.

lekplatserna i Trädgårdstaden
är viktiga för barnen, och
ett trevligt inslag i vår
freemning. Att de håller en
bra standard anseende
säkerhet är förstas av
största vikt. Denna motion
föreslår därför:

- Att årliga kontroller av
lekplatserna görs av
besiktningsman.
- Att ev brister åtgärdas
inom den tid som
besiktningsmannen föreslår.

Moh Linnca Kallam.

Information till medlemmar

(10)

I nuläget får medlemmar i Trädgårdstaden viktig information från styrelsen & KSB via utskick i brevlådan.

Det vore värdefullt att kunna få information via e-post. Många är vana att få information mailledes. En annan fördel är att medlemmar snabbare skulle kunna nås av information, tex vid oförutsedda händelser.



Jag går därför:

10.7

- Att de medlemmar som vill kan få information från styrelsen och HSB via e-post (antingen som tillägg till brev i brevlådan, eller istället för.)

Mvh, Linnea Karlsson

(11)

Ventilationen i bostäderna

Bostäderna i Trädgårdstaden ventileras som bekant genom fläkten vid spisen, där man kan justera styrkan på ventilationen.

Det är fläktarna överdöverskärade i förhållande till storleken på lägenheterna, vilket medför att även lägsta nivå på fläktskyrkan innebär att onödigt mycket uppvärmd luft ventileras ut, och energi läggs på att värma upp den kalla luften som dras in.

Den inställningen på våra fläktar leder till överskott energi kostnader för föreningen, som i slutändan förstås påverkar månadsbetalningen.
... och ibland så konstant på högsta läge,

111

Dis inställningen på våra fläktar leder till ökade energikostnader för föreningen, som i slutändan förstås påverkar månadsavgiften. Låter man fläkten gå konstant på högsta läge, går energikostnaderna upp väldigt mycket.

Med denna motion yrkar jag

- Att föreningen justerar styrkan på fläktarna i bostäderna till lämpliga nivåer.
- Att timern installeras vid fläktarna, så att fläkten automatiskt går ner på neutraläge efter tex 1 h (på så vis skulle man undvika att fläktar går på max hela natten, tex.)

Mvh Linnea Karlsson.

Motion ang ABC-rörs och HSB:s agerande vid felanmäld värme.

Sedan styrelsen lät installera "avgasare" föll behovet av att avlufta radiatorerna eftersom systemet är självavluftande.

Endast när delar av värmesystemet har tömts på vatten finns anledning till manuell avluftning.

När fastighetsskötaren gör hembesök och "avluftar element" blir det således en onödig kostnad för föreningen.

Ett annat mer allvarligt fel som görs, är när rörentreprenören ändrar justeringen på **gruppventilerna**. Det är direkt felaktigt och påverkar hela systemet negativt utan någon som helst nytta för den som har felanmält värmen.

Gruppventilerna monterades 2012 - 2013 efter beräknade anvisningar från VVS-konsulten **Ditab**.

Ventilerna ingår i en flödesbalans där varje husgrupp (mellan 2 - 5 hus) har sitt eget flöde. Att flödet är rätt är en förutsättning för efterföljande problemlösning i området. Samt kostnadsoptimering.

Enda gången värdet på gruppventilerna behöver ändras är när man river hus eller utökar antalet hus i området.

När två rörmontörer gör hembesök är det dyrt för föreningen. Speciellt om dom gör fel.

Det jag vill med motion är:

1. Rörentreprenörer **MÅSTE** via skriftligt avtal kontakta VVS-ingenjör om vederbörande tänker ändra framräknade värden.
2. Rörentreprenörer får **INTE** försöka lösa ventilationsproblem utan sakkunnig hjälp.
3. Fastighetsskötaren får **INTE** avlufta radiatorer utan sakkunnig hjälp.
4. Rutinen vid felanmälning av värmen **MÅSTE** vara att utredningen riktas mot del felanmälande adressen.

Dan Lindblad

Imatragatan 140



**Motion till årsstämman 2021 om färdigställande av värmen/ventilationen i
brf Trädgårdsstaden.**

Föreningen betalar idag ca 343.000:- för mycket per år till Fortum eller Exergi Stockholm som det heter numera, enl. beräkning nedan.

För att få ner den kostnaden och optimera värmen krävs att alla 421 hushåll har varsin Elvacogivare, idag finns 168 st installerade.

Men eftersom värmen hänger nära ihop med ventilationen behövs också att alla hushåll har ny injusterbar regulator till köksfläkten. Idag finns ca 50 st installerade.

Mitt förslag är att stämman ger styrelsen i uppdrag att färdigställa värme/vent-handlingsplanen under en tidsperiod på 3 år, och färdigställer huskropp för huskropp (ca 10 bostadsrätter i en huskropp) samt slinga för slinga (7 st).

Då blir också investeringskostnaden uppdelad på 3 år.

Installationen av elvacogivarna görs av HSB. Installationen av regulatorer görs av en elentreprenör. Injusteringen av ventilationen görs antingen av vent.entreprenör eller VVS konsult.

Jag som skrivit motionen är Dan Lindblad.

Under min tid som ledamot utredde jag statusen på värmen och analyserade handlingsplanen.

Jag är också den som har genomfört injusteringarna tills nu. Jag har mycket djupgående kunskaper om energin i Trädgårdsstaden.

Jag kan informera en entreprenör eller konsult om förutsättningarna.

Utredningen i detalj finns i bilagorna och vid behov kan jag även komplettera men en investeringskalkyl.

februari 2021

Dan Lindblad Imatragatan 170.

Utredning av värmen/ventilationen i Trädgårdsstaden

Värmesystemet är 55 - 40° ettrörssystem. Det är tryck/flödes injusterat.
Styrningen är Elvacosystem med givare i hushållen som kommunicerar med en dataanläggning i UC.
Alla bostäder har mekanisk F-ventilation.

Ekonomisk kalkyl

Formeln är: $4,500,000:-/450 = 10,000:-/\text{hus. hela vintern.}$

Energi börjar tillföras värmesystemet vid en medeltemp. på ca 10°C . Det innebär att säsongen blir ca 7 månader. $10,000:-/7$ blir alltså **1,430:-/månad och hus.** Varje grad blir då 21° inomhus – 0° medeltemp. under vintern. Alltså: $1,430:-/21$ är alltså **68:-/Månad, hus och grad.**

Varje grad i Trädgårdsstaden kostar alltså $68 \times 450 \times 7 = 214.286:-/\text{grad}$ hela vintern. Idag ligger medeltemperaturen på 22,6°C i hela Trädgårdsstaden vintertid. Det innebär en överkostnad på $22,6 - 21 = 1,6 \times 214,286 = 342.858:-$ för mycket per år.

$342.858 \times 100 / 4.500.000 = 7,6$. Det går alltså att sänka energikostnaden för värmen med 7,6 %.

342.858:-/år kan alltså sparas genom att göra klart värmen och ventilationen.

Förutsättningar:

Årsenergikostnad – **4,5 miljoner.**

Antal hushåll – **450 st.** inklusive förrådsgångar och allmänna utrymmen.

Energitillförseln startar vid dygnsmedeltemp. 10°C och är som mest vid -20°C och sträcker sig över en period på ca **7 månader.**

Medel temp över en normal vinter är 0°C enligt SMHI vilket innebär en medeluppvärmning från 0°C – 21°C dvs **delta-T= 21°C**

Fördelning i slingor

Blå slinga: **78 hus**

Södra röda slingan: **66 hus**

Södra gröna slingan: **88 hus**

Södra gula slingan: **25 hus**

Norra gula slingan: **24 hus**

Norra röda slingan: **93 hus**

Norra gröna slingan: **76 hus**

Målet

Arbetet med Elvaco-styrningen har ett optimalt mål; att alla hus har en givare. Då blir medelvärde till datorerna också optimalt och det går att ställa in ett börvärde på 21°. Givare i alla hus har också den fördelen att det blir lättare att göra analys vid felanmälan. T.ex är det lättare att felbedöma om man kan se värmen i intilliggande hus.

MEN: En optimal värme kräver en injusterad ventilation. Eftersom frånluftsfläktarna är överdimensionerade krävs att **alla** får den typ av regulator där man kan sänka tomgången tills det inte är undertryck.

Och till sist måste alla friskluftsventiler kollas att de inte är igensatta.

Nuläget

Injusteringsberäkning genomfördes 2012 och ca 150 gruppventiler monterades vilket innebar **8%** lägre energikostnad/år.

Idag finns **168** Elvaco-givare monterade och registrerade vilket har inneburit ytterligare **2%** sänkning Ca 50 nya fläktregulatorer finns monterade och ungefär lika många injusteringar av ventilationen har gjorts.

Ex vid felanmälan: Om **en** boende i Norra röda slingan felanmäler värmen och börvärdet höjs 2° på slingan, höjs värmen för 93 boende.

Det innebär en kostnadsökning på $2 \times 93 \times 68 = 12.648:-/\text{mån.}$

Rekommendation

Välj ut en slinga. Gör klart huskropp för huskropp (runt 10 i taget) tills alla på slingan har **en** Elvacogivare var, en **ny** fläktregulator och vent.injustering.

Kostnaden är en investering.

Anmärkning

Medeltemperaturen som jag utgått ifrån är hämtat från de befintliga Elvaco-givarna och med dagens datum. De flesta är placerade i hus som vi räknat med har problem med värmen.

Troligtvis är medeltemperaturen någon grad högre i verkligheten, och i så fall blir vinsten kanske närmare en halv miljon när allt är klart.

Har en investeringsberäkning som visar att återbetalningstiden är på ca 4,2 år.

Den bygger på att en Elvaco-givare kostar 1100:- i inköp och en fläktregulator kostar 800:- .

Sammanställningen och uträkningen gjord 08-sep-2020 av VVS-ingenjör Dan Lindblad.



Fullmakt föreningsstämma

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 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 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

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 omsättningstillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. 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.

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.

MEDLEM I HSB



60

HSB – där möjligheterna bor