



Org Nr: 716416-6527

**Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Org.nr: 716416-6527

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31^e

A handwritten signature in black ink is 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:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (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
Hyresrätter	0	0
Lokaler	4	2 089
Parkeringar och garageplatser	327	0

Föreningens fastighet är byggda 1973-1974. Värdeår 1974

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

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

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

Samfällighetens verksamhet är att tillhandahålla optiska fibernät till samtliga bostäder.

Föreningens andel i AHN är 21%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgifter

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

Genomfört planerat underhåll

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

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

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

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

Pågående eller framtida underhåll

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



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

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

Stämman

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

Styrelse

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

Styrelsemedlem

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

Roll

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

Styrelsen har inga suppleanter.

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

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

Valberedning

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

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-17.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

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

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

e



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

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

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

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

Årets sparande per kvm total yta 109

Förändring eget kapital

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

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

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

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **9 787 080**

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

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

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

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	106 146 327	97 714 379
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	596 291	10 796 570
		<u>106 742 618</u>	<u>108 510 949</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 700	10 700
		<u>10 700</u>	<u>10 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 753 318</u>	<u>108 521 649</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		125 793	54 810
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 122 865	2 320 408
Övriga fordringar	Not 12	22 710	17 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 133 887	2 214 197
		<u>6 405 255</u>	<u>4 606 935</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	557	557
Kassa och bank	Not 15	1 792 336	986 348
Summa omsättningstillgångar		<u>8 198 147</u>	<u>5 593 840</u>
Summa tillgångar		<u>114 951 465</u>	<u>114 115 489</u>

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

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



Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

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

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



HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 049 kronor per småhus.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 842 882 kr.

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

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

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

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

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

c

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 14 Kortfristiga placeringar**

Medlemskonto i Fonus **557** **557**
557 **557**

Not 15 Kassa och bank

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

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

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 56 962 500

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

Ställda säkerheter

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

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
				748 750	750 000

Kortfristig del av långfristig skuld

Not 18 Övriga skulder

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

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

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



HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

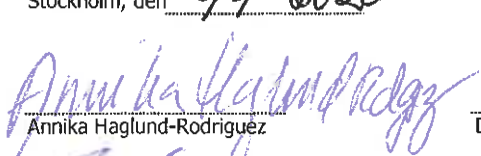
Noter

2019-12-31 2018-12-31

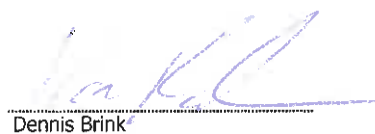
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

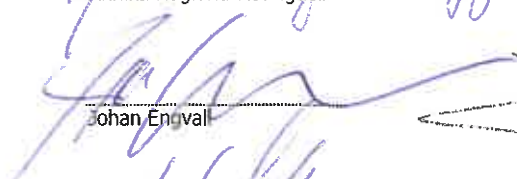
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 8/4-2020

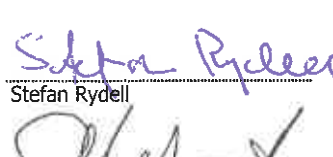

Annika Haglund-Rodriguez

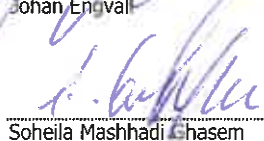

Dan Ludblad



Dennis Brink

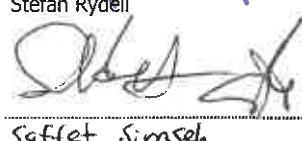

Johan Engvall


Juliana Baha


Stefan Rydell


Soheila Mashhadi Chasem


Sven Ohlsson


Saffet Simsek

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





Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 27/4-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Annelie Morefält
Av föreningen vald revisor