HSB BRF TRÄDGÅRDSSTADEN

ÅRSREDOVISNING 2016

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, driftskostnader 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 Stockholms 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.

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Org.nr: 716416-6527

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TRÄDGÅRDSSTADEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna i kvarteret Imatra nr 4-8, i kvarteret Nykarleby nr 1-5 och i kvarteret Bislet nr 3 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	421	34 283
Hyresrätter	0	0
Lokaler	3	2 098
Parkering och garageplatser	328	--

Föreningens fastigheter är byggda 1973-1974.

Föreningens lokaler består av förskolorna Nykarlebygatan 5 samt Nykarlebygatan 163 som hyrs av Stockholms Stadsdelsförvaltning samt en lokal som hyrs av BEAB AB.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam och styrelsen har styrelseansvarsförsäkring i AIG Försäkringsbolag.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter
Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll
Besiktning av lekutrustning på förskolor och gårdar är genomförd och samtliga allvarliga fel har åtgärdats. Övriga, ej allvarliga fel åtgärdas under 2017

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	*Byggnadsdel*	*Åtgärd*
2017	Gård 7	Fasadrenovering genomförs under 2017

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	*Byggnadsdel*	*Åtgärd*
2016	Gård 6	Fasadrenovering
2016	Tak	Taksäkerhet på samtliga byggnader var klart april 2016

Föreningen har under 2016 fortsatt fasadrenoveringen som en del i föreningens underhåll av fastigheterna. Under renoveringen uppstår störningar i nyttjanderätten av uteplatser och till viss del även av gårdarna. Arbetet med fasadrenoveringen genomförs av en gård per år, under år 2016 var det gård 6.

Övriga väsentliga händelser

Energibesparing
Föreningen arbetar med en övergripande energiövervakning för att spara energi och säkerställa att alla boende har en innetemperatur på ca 21-22 grader. Upphandling av ett energiövervakningssystem har skett under 2015 och har installerats under 2016.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.. Vid stämman deltog 65 medlemmar, 5 fullmakter var inlämnade och 70 var röstberättigade.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sven Ohlsson	Ordförande
Gun-Britt Nordstrand-Andersson	Ledamot, sekreterare
Stefan Rydell	Ledamot, vice ordförande
Annica Haglund-Rodriguez	Ledamot
Dan Lindblad	Ledamot
Torbjörn Rosén	Ledamot
Johan Engvall	Ledamot
Ann-Katrin Dandeby	Ledamot
Soheila Mashhadighasem	Suppleant
Sirpa Sori	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven Ohlsson, Gun-Britt Nordstrand - Andersson och Dan Lindblad samt suppleanterna Soheila Mashhadighasem och Sirpa Sori.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Sven-Peter Ohlsson, Stefan Rydell, Gun-Britt Nordstrand-Andersson och Annika Haglund-Rodriguez. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Annelie Morefelt	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Lena Moberg, Michael Diamant och Cecilia Tuncer.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har genomförts under 2016.
Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 564 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 49 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	27658	27334	27494	27072	26932
Resultat efter finansiella poster	1984	4293	2967	2258	-805
Årsavgift*, kr/kvm	660	660	660	660	660
Drift, kr/kvm**	542	594	582	607	613
Belåning, kr/kvm	1369	1143	1049	982	996
Soliditet, %	44	48	47	47	45

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	*21 375 400*	*14 656 306*	*5 685 382*	*4 293 162*
Reservering fond för yttre underhåll 2015		2 000 000	-2 000 000	
Reservering fond för yttre underhåll 2016		2 000 000	-2 000 000	
Uttag yttre underhåll 2015		-540 566	540 566	
Uttag yttre underhåll 2016		-1 407 833	1 407 833	
Balanserad i ny räkning			*4 293 162*	*-4 293 162*
Årets resultat				1 984 389
Belopp vid årets slut	**21 375 400**	**16 707 907**	**7 926 943**	**1 984 389**

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition
(i tkr)

Balanserat resultat	8 519
Årets resultat	1 984
Reservering till underhållsfond	-2 000
I anspråkstagande av underhållsfond	1 408
Summa till stämmans förfogande	9 911

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	9 911

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

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 657 537	27 333 963
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-19 742 243	-18 358 263
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 343 682	-1 076 579
Planerat underhåll		-1 407 833	-540 566
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-389 933	-435 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 990 846	-1 726 540
Summa rörelsekostnader		-24 874 537	-22 137 305
Rörelseresultat		**2 783 000**	**5 196 657**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 535	4 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-805 146	-908 075
Summa finansiella poster		-798 611	-903 496
Årets resultat		**1 984 389**	**4 293 162**

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	86 711 547	78 652 419
Inventarier och maskiner	Not 8	87 500	175 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	8 540 393	8 104 286
		95 339 440	86 931 705
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 700	10 700
		10 700	10 700
Summa anläggningstillgångar		95 350 140	86 942 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 378	366 713
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 056 369	4 156 038
Övriga fordringar	Not 11	267 221	264 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 736 504	1 285 147
		7 072 472	6 071 961
Kortfristiga placeringar	Not 13	557	557
Kassa och bank	Not 14	1 090 236	3 071 752
Summa omsättningstillgångar		8 163 265	9 144 270
Summa tillgångar		**103 513 405**	**96 086 675**

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Balansräkning		**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 375 400	21 375 400
Yttre underhållsfond		16 707 907	14 656 306
		38 083 307	36 031 706
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 926 943	5 685 382
Årets resultat		1 984 389	4 293 162
		9 911 332	9 978 544
Summa eget kapital		47 994 640	46 010 250
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	46 217 780	40 972 780
		46 217 780	40 972 780
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	740 000	620 000
Leverantörsskulder		3 160 976	3 176 431
Fond för inre underhåll		1 520 295	1 450 768
Övriga skulder	Not 18	61 145	69 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 818 569	3 786 589
		9 300 985	9 103 644
Summa skulder		55 518 765	50 076 424
Summa eget kapital och skulder		**103 513 405**	**96 086 675**

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 984 389	4 293 162
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 990 846	1 726 540
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 975 235	6 019 702
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 180	-758 928
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	77 341	-67 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 952 395	5 193 426
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-10 398 581	-9 767 690
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 398 581	-9 767 690
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 365 000	3 395 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 365 000	3 395 000
Årets kassaflöde	**-1 081 186**	**-1 179 264**
Likvida medel vid årets början	**7 228 347**	**8 407 611**
Likvida medel vid årets slut	**6 147 161**	**7 228 347**

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 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 1,49 % 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 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % 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		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	22 617 992	22 619 688
	Årsavgifter el	1 589 266	1 593 086
	Hyror	3 321 898	2 974 734
	Bredband	85 650	87 660
	Ersättning från försäkringsbolag	18 655	0
	Övriga intäkter	274 371	281 291
	Bruttoomsättning	27 907 831	27 556 459
	Avgifts- och hyresbortfall	-54 908	-27 112
	Avsatt till inre fond	-195 386	-195 385
		27 657 537	**27 333 963**
Not 2	**Drifts och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 969 978	2 020 819
	Reparationer	2 782 702	1 930 117
	El	2 151 776	2 122 030
	Uppvärmning	4 763 948	4 522 306
	Vatten	993 802	956 898
	Sophämtning	653 079	597 941
	Fastighetsförsäkring	432 371	535 563
	Kabel-TV och bredband	745 162	612 122
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2 291 280	2 291 280
	Förvaltningsarvoden	1 042 734	1 110 228
	Tomträttsavgäld	1 762 167	1 498 217
	Övriga driftkostnader	153 244	160 742
		19 742 243	**18 358 263**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	853 941	523 743
	Hyror och arrenden	151 860	130 665
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	119 320	154 404
	Administrationskostnader	114 655	186 667
	Extern revision	28 500	28 000
	Konsultkostnader	27 306	0
	Medlemsavgifter	48 100	53 100
		1 343 682	**1 076 579**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	246 770	249 230
	Revisionsarvode	11 220	11 220
	Övriga arvoden	58 280	57 100
	Löner och övriga ersättningar	7 025	10 750
	Sociala avgifter	65 138	68 669
	Övriga personalkostnader	1 500	38 388
		389 933	**435 357**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 279	1 051
	Ränteintäkter skattekonto	2 558	2 344
	Övriga ränteintäkter	2 699	1 185
		6 535	**4 580**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	803 950	906 900
	Övriga räntekostnader	1 196	1 175
		805 146	**908 075**

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	117 601 436	103 087 676
	Årets investeringar	9 962 474	14 513 760
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**127 563 910**	**117 601 436**
	Ingående avskrivningar	-38 949 017	-37 309 977
	Årets avskrivningar	-1 903 346	-1 639 040
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-40 852 363**	**-38 949 017**
	Utgående bokfört värde	**86 711 547**	**78 652 419**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 576 000	150 576 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	154 928 000	154 928 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa taxeringsvärde	**305 504 000**	**305 504 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	437 500	437 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**437 500**	**437 500**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-262 500	-175 000
	Årets avskrivningar	-87 500	-87 500
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-350 000**	**-262 500**
	Bokfört värde	**87 500**	**175 000**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	8 104 286	12 850 356
	Årets investeringar	10 398 581	9 767 690
	Omklassificering till byggnad	-9 962 474	-14 513 760
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 540 393**	**8 104 286**

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 700**	**10 700**
	Andel i Fonus	200	200
	Andel i Akalla Husby Nätort AHN	10 000	10 000
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	16 221	13 663
	Skattefordran	249 708	249 108
	Övriga fordringar	1 292	1 292
		267 221	**264 063**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 736 504	1 285 147
		1 736 504	**1 285 147**

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

Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Medlemskonto i Fonus	557	557
		557	**557**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	10 000	10 000
	Nordea	1 043 035	3 043 035
	Nordea plusgiro	37 201	18 717
		1 090 236	**3 071 752**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 375 400	14 656 306	5 685 382	4 293 162
Resultatdisposition		2 051 601	2 241 561	-4 293 162
Årets resultat				1 984 389
Belopp vid årets slut	**21 375 400**	**16 707 907**	**7 926 943**	**1 984 389**

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788336817	1,33%	2020-03-18	4 506 250	175 000
Nordea Hypotek	39788388000	2,20%	2019-08-21	4 596 530	40 000
Nordea Hypotek	39788465315	1,75%	2019-10-16	4 830 000	120 000
Nordea Hypotek	39788528333	1,30%	2017-10-18	2 925 000	30 000
Nordea Hypotek	39788538657	1,42%	2020-01-22	4 410 000	45 000
Nordea Hypotek	39788681751	0,85%	2017-06-21	2 955 000	30 000
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	5 940 000	120 000
Nordea Hypotek	39788735398	1,25%	2021-09-15	7 795 000	180 000
				46 957 780	**740 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		46 217 780
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		43 257 780
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	60 661 000	73 369 200

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	740 000	620 000

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	33 600	33 600
Momsskuld	10 403	26 756
Källskatt	7 770	7 500
Inre fond utbetalning	2 943	2 000
Övriga kortfristiga skulder	6 429	0
	61 145	**69 856**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	61 038	67 379
Förutbetalda hyror och avgifter	2 624 868	2 571 744
Övriga upplupna kostnader	1 132 663	1 147 466
	3 818 569	**3 786 589**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda 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

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31

Stockholm, den 24/4-2017

Annika Haglund-Rodriguez

Dan Lindblad

Gun-Britt Nordstrand Andersson

Ann-Katrine Dandeby

Johan Engvall

Stefan Rydell

Sven Ohlsson

Torbjörn Rosén

Vår revisionsberättelse har 17-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

Anneli Morefält

Karin Pettersson

Av föreningen vald revisor

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 år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm för år 2016 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

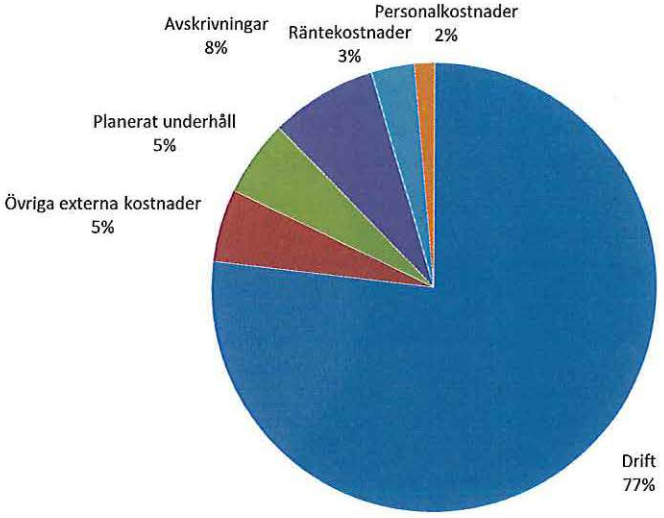
Stockholm den 5 / 5 2017

Karin Pettersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

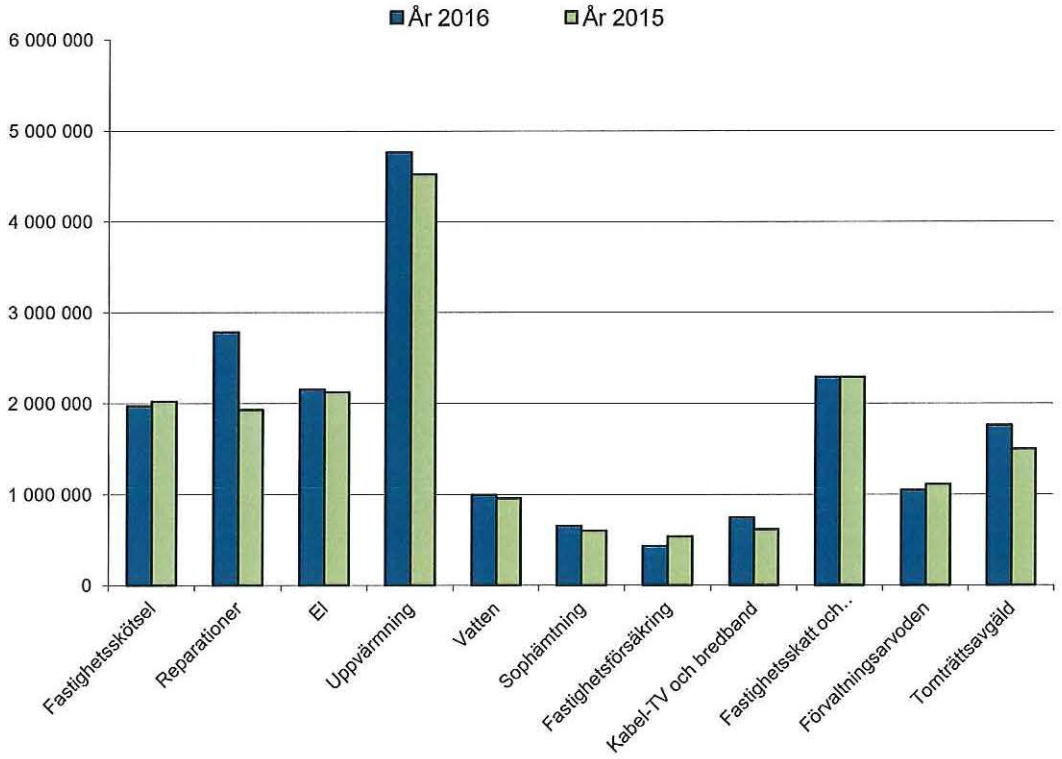
Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion 1

Svara | Ta bort Skräppost |

Lämna in motion. 2017

Leila Siivola <wordpress@tradgardsstaden.net> Svara |
ti 02-28, 22:05
mb583759@bahnhofbredband.se

Från: Leila Siivola <siivola1@hotmail.com>
Ämne: Lämna in motion. 2017

Meddelande:
RÖREN.

Byta ut rören i fastigheterna.
För att undvika läckage.
Jag har hört från många som bor i vår förening Akalla trädgårdsstaden att det plötsligt har börjat läcka pga. de gamla rören som finns i bostäderna ruttnar bort. För vissa har det varit en mardröm. Med bl.a. hemförsäkringar som inte har täckt. pensioner som har försvunnit i ett nafs pga. alla reparationer.

Därför föreslår jag stambyte i samtliga bostäder på Akalla trädgårdsstaden så att inte fler blir drabbade.

Mvh. Leila Siivola

--
Epost-meddelandet skickades från ett kontaktformulär på Webbplatstitel (http://tradgardsstaden.net)

Motion 2

Svara | Ta bort Skräppost |

Lämna in motion. 2017

LS Leila Siivola <wordpress@tradgardsstaden.net> Svara |
ti 02-28, 21:48
mb583759@bahnhofbredband.se

Från: Leila Siivola <siivola1@hotmail.com>
Ämne: Lämna in motion. 2017

Meddelande:
SAUNA/BASTU.

Förbättra/upprusta/ renovera nuvarande bastu. Göra det större med fräsch omklädningsrum, tvättrum och bastu rum. Förslagsvis bokningssytem som våra tvättstugor har.
Pga. det är nyttigt att basta. Välgörande för människan (medlemmarna)
•Den kan stoppa snuvan och stärka hjärtat.
En stund i bastun är som motion för både kärlen och hjärtat.
Genom nyare forskning vet vi att hälsofördelarna av regelbundet bastande är många:

- Stärker immunförsvaret.
- Minskar risken för hjärt-kärl-sjukdomar.
- Sänker blodtryck och kolesterolhalt.
- Håller blodsockret i schack.
- Minskar spänningshuvudvärk och nedstämdhet.
- Ger kroppen en detoxeffekt. (Svettas ut metaller från kroppen)

Det finns många positiva anledningar som man kan läsa om.

Jag föreslår att låta en expert på bastun utföra arbetet som har lång erfarenhet och bra omdömen. Och ha timer på bastun. För brandrisken. Samt skriva ner regler. Bla. Alkoholförbud. Levandeljus. Max tid i bastun /omklädningsrum 60 min. Och då ska det vara färdig städad.

Mvh. Leila Siivola.

--
Epost-meddelandet skickades från ett kontaktformulär på Webbplatstitel (http://tradgardsstaden.net)

Motion 3

Motion till Brf Trädgårdsstaden stämma 2017
2017-02-28

Jag föreslår att samtliga p-platser med eluttag avvecklas, när det gäller eluttaget.
Kostnaden för att reparera en stolpe med eluttag är ca 9000 kr, det finns idag inga reservdelar de gamla uttagen.
Varje gång ett uttag går sönder måste en helt ny eldragning och ett ersättningsuttag monteras.

Kostanden för att fortsätta med att ha ca 50 p-platser med gamla och slitna eluttag är inte försvarbar.

Om stämman bifaller denna motion ska styrelsen få uppdraget säkerställa att månadsavgiften sänks på de berörda p-platserna från 331 kr till 231 kr som är normalavgiften på en p-plats i Brf Trädgårdsstaden

Sven Ohlsson
Imatragatan 108

Motion till årsstämman 2017

Motion 4

Sven Ohlsson <mb583759@bahnhofbredband.se>

ti 2017-02-28 19:16

Inkorg

Till:'Trädgårdsstaden' <tradgardsstaden@hotmail.com>;

Prioritet: Hög

-----Ursprungligt meddelande-----
Från: Anita Lantz Odbäck [mailto:wordpress@tradgardsstaden.net]
Skickat: den 28 februari 2017 09:41
Till: mb583759@bahnhofbredband.se
Ämne: Motion till årsstämman 2017

Från: Anita Lantz Odbäck <anitaochgoran@hotmail.com>
Ämne: Motion till årsstämman 2017

Meddelande:
Motion till nästkommande årsstämma brf Trädgårdsstaden.

Ärende: Trädfällning/ alt kraftig beskärning av träd utmed Imatragatan.

Träden har under åren vuxit sig volumiösa och skuggar under största delen av sommaren våra uteplatser.

Hade under hela våren 2016 mail- och telefonkontakt med Trafikkontoret, som äger ärendet och fick till slut beskedet att vi på årsmötet skulle fråga hur många som ville ha träden kvar/respektive få bort dem. Det blev inte riktigt tid för frågan på årsmötet, mycket beroende på att vi själva inte kunde komma förrän till mötets sista halvtimme.
Dokumentation på mail-växlingen gav jag dock till styrelsen.

Jag yrkar att:
Styrelsen tar upp frågan på nytt och snarast tar kontakt med Trafikkontoret med begäran om fällning/alt kraftig beskärning av träden för dem som önskar.

Med vänlig hälsning
Anita Lantz Odbäck
Imatragatan 14
070-5823563

--
Epost-meddelandet skickades från ett kontaktformulär på Webbplatstitel (http://tradgardsstaden.net)

Motion 5

Motion till föreningsstämman Brf Trädgårdsstaden 2017

Träden längs med Imatragatan och Nykarlebygatan bör tas ned snarast!

Dels skymmer de våra uteplatser och skräpar ner våra uteplatser varje höst med enormt med löv. Träden har nu under mer än 40 år vuxit sig högre än våra tvåvåningshus i området.

Främst med tanke på senaste tidens inbrottsvåg så ger träden ett enormt bra skydd för de inbrottstjuvar som kan stå bakom dem medan de bryter sig in i våra bostäder. Detta vill vi inte ha! Föreningen ska istället verka för att mindre inbrott i vårt område ska ske!

Vi som bor längs med gatorna har inte det skydd som det innebär att ha en innegård med totalt fyra längor som kan se ev. pågående inbrott via uteplatserna.

Vi är flera boende som oberoende av varandra nu sedan flera år tagit upp detta med dessa träd med styrelsen men inget har hänt.

Tas inte dessa träd ner så får vi yrka på hyresavdrag då våra bostäder och uteplatser inte längre kan användas som tänkt då området byggdes, nedskräpningen på våra uteplatser samt att våra hus riskerar att bli mer utsatta för inbrottsförsök än andra.

Kista 2017-02-28

Susanne Holmene
Imatragatan 218

Robin Holmene
Nykarlebygatan 30

Inkomna motioner till Årsstämma 2017

Motion 1: Ang förslag på att byta ut rören i våra fastigheter
Inlämnad av Leila Siivola, Nykarlebygatan 82

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen då detta redan ligger i den löpande underhållsplanen
och vattenlarm är installerade i de berörda lägenheterna i förebyggande syfte.

Motion 2: Ang Renovering av Sauna/bastu
Inlämnad av Leila Siivola, Nykarlebygatan 82

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen då bastun är nyrenoverad för drygt 1 år sedan. Timer
finns redan på bastuaggregatet och bokningssystemet är detsamma som till tvättstugorna.

Motion 3: Ang p-platser med eluttag
Inlämnad av Sven Ohlsson, Imatragatan 108

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen och föreslår istället en avgiftshöjning på dessa
platser för att täcka reparationskostnaderna.

Motion 4: Ang träden utefter Imtragatan
Inlämnad av Anita Lantz Odbäck, Imatragatan 14

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen då ev möjlighet finns att få Trafikkontoret att
godkänna detta om föreningen har stämmans stöd i förhandlingen med TK.
Ärendet ligger redan hos TK.

Motion 5: Ang träden utefter Imatragatan och Nykarlebygatan
Inlämnad Susanne Holmene, Imatragatan 218 och Robin Holmene, Nykarlebygatan 30

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen då ev möjlighet finns att få Trafikkontoret att
godkänna detta om föreningen har stämmans stöd i förhandlingen med TK.
Ärendet ligger redan hos TK.

Fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort ……. Datum …….....

Fullmakt för ……

att företräda bostadsrättshavaren ……

Lägenhetsnummer ……..…….. i brf ……...……...

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

…….

(Namnförtydligande) …….....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.
På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB – där möjligheterna bor