Årsredovisning

från din bostadrättsförening

HSB Brf Trädgårdsstaden

2009

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/bostadsrättshavare 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.

Omslagsfoto: Frida Lenholm.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Brf Trädgårdsstaden nr 192 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 26 maj 2010 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. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet och tillika fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelse och revisor för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
15. Val av revisor och –suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av representation i HSB
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
19. Beslutsärende:
    -Befintliga soprum som inte längre får användas till hushållssopor, saneras från asbest och byggs om till förråd.
20. Avslutning

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. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt.

MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL!!
Kista i maj 2010/Styrelsen Uppsättes 10-05-07

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Trädgårdsstaden nr 192 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1979-02-27 och registrerades 1979-04-17.

Fastigheter

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

Fastigheterna har under år 2009 varit fullvärdeförsäkrade i försäkringsbolaget HSB Försäkring.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009-05-27. På stämman deltog 78 medlemmar.

Extra stämma angående nytt sopsystem hölls 2009-05-06. På stämman deltog 113 röstberättigade av vilka 105 var närvarande och åtta medlemmar röstade genom fullmakt.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Gun-Britt Nordstrand Andersson
Sven Ohlsson
Stefan Rydell
Patricio Munoz
Annica Haglund-Rodriguez
Håkan Björling
Hans Öhman utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter:
Torbjörn Rosén
Lars Christensen

I tur att avgå som ledamöter vid ordinarie föreningsstämma 2010 är Annica Haglund-Rodrigues, Håkan Björling, Patricio Munoz och Stefan Rydell.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Anneli Morefält och som revisorssuppleant Sirpa Sori, valda av föreningsstämman samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Manijeh Barkhodaee, Krystyna Larsson och Eva Sellén. Den sistnämnda är sammankallande.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 421 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningen äger också daghemmen Nykarlebygatan 5 och Nykarlebygatan 163 som förhyrs av Stockholms Stadsdelsförvaltning.

Under året har 49 överlåtelser skett.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Förvaltning. Föreningens mark har skötts av Björn Entreprenad AB, Europark AB har skött parkeringsbevakningen samt Securitas AB övrig områdesbevakning. Städning av tvättstugor och andra gemensamma utrymmen har skötts av Igelbäckens Entreprenad AB fram till 2009-10-01 då städningen övertogs av Västerorts Städservice AB.

Arvoden och övriga ersättningar framgår av den efterföljande tilläggsinformationen till resultat- och balansräkningen.

d.S.

Övrig information

Utnyttjandegraden av vår föreningslokal har varit hög.
Bastun har också utnyttjats flitigt.
Solariet har avvecklats i enlighet med föregående stämmas beslut.

Föreningen stöder verksamheten i Akalla by.

Väsentliga händelser under året 2009 och 2010:

- Radonförekomst i Brf Trädgårdsstaden

  Föreningen har fortsatt att åtgärda radonförekomsten i sexton bostäder som efter förra vinterns mätning hade för höga värden. Under 2010 sker en ny mätning i de sexton bostäderna samt ytterligare ett antal bostäder som måste mätas igen. Föreningen kommer inte att avsluta radonfrågan förrän alla bostäder ligger under riktvärdet på 200 bq/kubikmeter luft och år.

- Rutinmässig årlig fastighets- och markbesiktning har genomförts. Åtgärdslistor med aktiviteter har upprättats och avverkas successivt.

- Fönsterrenovering

  Samtliga fönster på gård 5-7 har renoverats under 2009. Renoveringen av altandörrar samt målning av ytterdörrar kommer att slutföras under 2010 på dessa gårdar. Detsamma gäller de tilläggsbeställningar som de boende fått beställa.
  Under 2010 fortsätter fönsterrenoveringen på gård 8 och hela arbetet med renoveringen avslutas under sensommaren 2010.

- Hushållssopor och övrig sophantering

  Frågan om hushållssoporna löstes vid en extrastämma under våren 2009. 11 nedgrävda behållare har placerats ut och därmed har vår hantering av hushållssopor lösts på ett för föreningens medlemmar tillfredsställande sätt. Arbetet avslutades vid halvårsskiftet 2009. Vissa kompletterande åtgärder kommer vidtas under 2010.

Föreningen har renoverat de gamla soprummen för grovsopor och omvandlat dem till miljörum för återvinning av enbart tidningspapper och glas.

Föreningen har tecknat avtal om hämtning av grovsopor var fjortonde dag omväxlande på Imatragatan och Nykarlebygatan. Avtalet omfattar enbart hämtning av grovsopor från medlemmarna i föreningen. Bygg- och renoveringsavfall samt uttjänta vitvaror och elektriska produkter anses som miljöfarligt och ska hanteras enskilt av varje medel mm.

- Underhållsplanen har följts.
- Fortsatt avverkning av träd som blivit för stora inom Brf gjordes under 2009.
- 8 Info-blad har utkommit under året 2009.
- Hemsidan www.tradgardsstaden.net har uppdateras löpande under året.
- En städdag anordnades 2009-05-16 med stor anslutning.

Avgifter och hyror:

Avgifterna under höjdes 2009-04-01 med 5 %.

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1.633.829
Årets resultat	188.930
	1.822.758

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	806.000
Balanserat resultat efter avsättning till fond för yttre underhåll	1.016.758

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Org.nr: 716416-6527

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

5 PM JS.

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**24 524 554**	**23 487 602**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-15 265 690	-16 411 586
Planerat underhåll		-1 773 278	-1 036 976
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-2 678 402	-2 084 033
Avskrivningar	Not 3	-2 311 382	-2 103 962
Summa fastighetskostnader		-22 028 752	-21 636 557
Rörelseresultat		**2 495 801**	**1 851 045**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	176 191	404 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 483 063	-1 727 545
Summa finansiella poster		-2 306 872	-1 322 617
Årets resultat		**188 930**	**528 428**

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	69 258 735	61 107 629
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	3 694 346	6 374 365
		72 953 081	67 481 994
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	10 700	10 700
		10 700	10 700
Summa anläggningstillgångar		72 963 781	67 492 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 024	13 070
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 419 426	3 848 127
Övriga fordringar	Not 9	412 531	411 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 196 988	712 602
		5 043 969	4 985 230
Kortfristiga placeringar	Not 11	281	281
Kassa och bank	Not 12	2 170 516	4 258 513
Summa omsättningstillgångar		7 214 766	9 244 023
Summa tillgångar		**80 178 546**	**76 736 718**

7.

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 375 400	21 375 400
Underhållsfond		11 437 547	9 873 547
		32 812 947	31 248 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 633 828	2 669 401
Årets resultat		188 930	528 428
		1 822 758	3 197 828
Summa eget kapital		34 635 705	34 446 776
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	37 787 780	35 302 780
Leverantörsskulder		1 552 185	2 328 083
Skatteskulder		768 051	189 098
Fond för inre underhåll		1 263 183	1 218 177
Övriga skulder	Not 15	47 760	38 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 123 882	3 213 389
Summa skulder		45 542 841	42 289 942
Summa eget kapital och skulder		**80 178 546**	**76 736 718**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		47 143 500	47 143 500
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		73 378 000	73 378 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	188 930	528 428
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 311 382	2 103 962
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 500 312	2 632 390
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-487 440	4 752 653
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	767 899	1 537 968
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 780 771	8 923 011
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 782 468	-6 374 365
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 782 468	-6 374 365
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 485 000	-515 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 485 000	-515 000
Årets kassaflöde	**-2 516 697**	**2 033 646**
Likvida medel vid årets början	**8 106 640**	**6 072 994**
Likvida medel vid årets slut	**5 589 942**	**8 106 640**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

9.

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader
Avskrivning sker med 2% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-20 år.

Avskrivning på inventarier
Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 16 240 485 kr, en ökning med 785 563 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	226 200	194 725
Sociala kostnader	70 974	65 083
Utbildning	3 705	0
Övrigt	0	174
	300 879	259 982
Revisorer		
Föreningsvald	10 100	10 100
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	48 900	40 950
Sociala kostnader	15 853	13 276
	64 753	54 226
Totalt	**375 732**	**324 308**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

10, 25..

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	20 272 747	19 540 188
	Hyror	2 138 706	2 109 940
	El, enhetsmätning	1 847 415	1 586 877
	Övriga intäkter	515 336	489 716
	Bruttoomsättning	24 774 204	23 726 721
	Avgifts- och hyresbortfall	-54 230	-43 646
	Hyresförluster	-35	-91
	Avsatt till inre fond	-195 385	-195 382
		24 524 554	**23 487 602**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	375 732	324 308
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 652 418	1 483 640
	Reparationer	1 623 529	1 794 451
	El	2 319 537	2 541 026
	Uppvärmning	4 513 540	4 243 738
	*Vatten	406 935	1 026 039
	Sophämtning	720 261	1 275 069
	Fastighetsförsäkring	304 044	289 028
	Kabel-TV	322 858	322 480
	Övriga avgifter	444 027	396 405
	Förvaltningsarvoden	777 247	771 272
	Tomträttsavgäld	1 193 286	1 193 286
	Övriga driftskostnader	612 277	750 844
		15 265 690	**16 411 586**
	*Vatten har återbetalats med 360 109 kr avseende 2008.		
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	1 458 000	1 458 000
	Om- och tillbyggnad	853 382	645 962
		2 311 382	**2 103 962**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 732	76 067
	Ränteintäkter skattekonto	1 100	6 641
	Ränteswap intäkter	150 771	85 026
	Specialinlåning	0	43 882
	Övriga ränteintäkter	16 588	193 312
		176 191	**404 928**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 238 605	1 706 916
	Ränteswap kostnader	260 452	20 629
	Ränteswap kostnader förtidsinlösen	983 903	0
	Övriga räntekostnader	103	0
		2 483 063	**1 727 545**

11. dS.

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2009-12-31	2008-12-31
Not 6	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	84 259 180	84 259 180
	Omklassificering	2 680 019	0
	Årets investeringar	7 782 468	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 721 668	84 259 180
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 151 551	-21 047 589
	Årets avskrivningar	-2 311 382	-2 103 962
	Utgående avskrivningar	-25 462 933	-23 151 551
	Bokfört värde	**69 258 735**	**61 107 629**
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	147 528 000	113 681 000
	Mark	251 864 000	164 190 000
		399 392 000	277 871 000
Not 7	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	6 374 365	0
	Årets investeringar Undercentral och fönster	0	6 374 365
	Omklassificering	-2 680 019	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 694 346	6 374 365
Not 8	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 700	10 700
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel i Fonus	200	200
	Andel Akalla Husby Nätort AHN	10 000	10 000
		10 700	10 700
Not 9	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	412 531	411 431
		412 531	**411 431**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	16 446	15 157
	HSB Försäkring	312 943	304 044
	Securitas Bevakning	87 303	74 440
	Tomträttsavgäld	298 289	298 289
	Stockholm Vatten	29 794	0
	HSB Stockholm	371 467	0
	Akalla Husby Nätort AHN	80 746	0
	Upplupna intäkter	0	20 672
		1 196 988	**712 602**
Not 11	**Kortfristiga placeringar**		
	Medlemskonto i Fonus	**281**	**281**
Not 12	**Kassa och bank**		
	Handkassa	5 413	5 000
	Nordea konto	2 165 104	4 253 513
		2 170 516	**4 258 513**

12. L.S.

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter **2009-12-31** **2008-12-31**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 375 400	9 873 547	2 669 401	528 428
Vinstdisp enl. stämmobeslut		1 564 000	-1 035 572	-528 428
Årets resultat				188 930
Belopp vid årets slut	**21 375 400**	**11 437 547**	**1 633 828**	**188 930**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	3978 83 87993	1,61%	rörligt	9 010 000	180 000
Nordea Hypotek	3978 83 88000	1,61%	rörligt	4 876 530	40 000
Nordea Hypotek	39788336817	1,61%	rörligt	5 731 250	175 000
Nordea Hypotek	39788465315	4,39%	2014-11-19	5 670 000	120 000
Nordea Hypotek	39788528333	1,61%	rörligt	3 000 000	0
Nordea Hypotek	39788538657	1,50%	rörligt	4 500 000	0
Stadshypotek	942323	3,93%	2011-03-30	5 000 000	0
				37 787 780	**515 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	37 272 780
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	35 212 780

Det rörliga lånet i Nordea
(Nominellt belopp per 31 december 5 731 250 kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,99 löptid 4 år.
(Nominellt belopp per 31 december 5 818 750 kr) har avslutats 19 augusti 2009.
(Nominellt belopp per 20 mars 9 325 000 kr) har förtidslösts 20 mars 2009.
(Nominellt belopp per 18 mars 4 946 530 kr) har förtidslösts 18 mars 2009.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	37 800	36 900
Personalens källskatt	9 960	1 515
	47 760	**38 415**

13, AH AS.

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2009-12-31	2008-12-31
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	119 513	155 735
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 245 844	2 092 268
	BoRevision	22 500	22 000
	HSB Stockholm	54 104	90 128
	Fortum el	282 029	253 843
	Fortum Fjärrvärme	580 978	538 086
	CH Bygg i Stockholm	0	19 059
	Upplupna räntekostnader swap	7 175	19 087
	Björn Entreprenad	199 655	0
	Fog & Fönster	552 920	0
	Övriga upplupna kostnader	59 164	23 183
		4 123 882	**3 213 389**

Stockholm, den 12/4-2010

Annika Haglund-Rodriguez

Gun-Britt Nordstrand Andersson

Hans Ohman

Håkan Björling

Patricio Munoz

Stefan Rydell

Sven Ohlsson

Vår revisionsberättelse har 10.05.17 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Organisationsnummer 716416-6527

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2010-05-17

Lena Strömbäck

Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

15.

Motion till årsstämman, HSB Trädgårdsstaden Akalla, maj 2010

Motionärer:

Jenny och David Wilkie
Imatragatan 144

Vädjan om hastighetsreducerande åtgärder för fordonstrafik längs Imatragatan i bostadsområdet (gatan som löper förbi gård 1-3 och föreningslokalen på Imatragatan 130)

De senaste 1-2 åren har fordonstrafiken ökat längs vår gata – och med den hastigheten. Det handlar om en blandning av bilar, arbetsfordon, taxi och besökare till föreningslokalen. Tyvärr kör inte alla förare omdömesfullt (kanske av ren obetänksamhet). Hastighetsreducerande åtgärder kanske känns speciellt angeläget för oss/boende med småbarn, barnbarn på besök eller husdjur.

Den smala gatan, buskar, träd, brevlådor, träräcken och utbyggnader vid förrådsutrymmen längs dessa "raksträckor" gör det svårt att i tid upptäcka ett barn (ett djur eller en cyklist) som rusar ut. Under vår/sommar/höst känns problemen ännu mer påtagliga.

Trädgårdsstaden ger en känsla av en "skyddad" boendemiljö med smågator och torg vilket inbjuder till att röra sig i området utan rädsla för biltrafik, något vi vill värna om. Vi vill naturligtvis också värna om de boendes – och vår egen – möjlighet till sjuktransporter, färdtjänst och att kunna lasta i och ur bilen utanför eget hus, när så krävs.

Det är inte lätt att själv försöka tackla problemet. Att vädja till förare att sänka farten fungerar fint ibland, ibland möts det av oförstånd, bortförklaringar. Ofta hinner man inte ens se var bilen som svischar förbi tar vägen. Det är ständigt nya bilar/förare man ser. En del utomstående förare kanske inte känner till de normer som råder i området, andra kanske inte bryr sig eller tror sig hinna bromsa i tid. Vi vågar inte lita på det…

Med ovanstående som bakgrund yrkar vi på:

…att skyltar sätts upp vid infarterna som tydligt markerar vilka regler som gäller när man kör in på området (utöver existerande skyltar om parkeringsförbud).

…att väggupp anläggs som åtgärd för att sänka hastigheten längs berörd sträcka.

…att Infobladet *oftare* betonar vilka normer som gäller för fordonstrafik i området.

Jenny Wilkie — David Wilkie

2010-02-27

2

Motion till Brf Trädgårdsstadens stämma år 2010.

Bokning av tvättstugor.

Med flera veckors frekvensstudie, bl.a. den som var underlag för 2008 års motion om elektronisk bokning, samt fortsatta studier under lång tid har jag konstaterat att nyttjandegraden av "vår tvättstuga" Imatragatan 4 fortfarande är endast mellan 50% – 60%. Med stor sannolikhet är nyttjandegraden direkt avbildande för de övriga 3 tvättstugorna i området. Detta innebär att det finns utrymme för övergång till 3 timmars ensamt nyttjande av tvättstugorna.
Studien visar att den förlorade tiden c:a 40 % - 50% per tvättstuga uppstår på grund av:

1. Den bokade tid inte utnyttjas.
2. Markeringen lämnas kvar efter avslutad tvättid, i en del fall i veckor.
3. Gardering av tid för eventuellt framtida nyttjande under månaden.

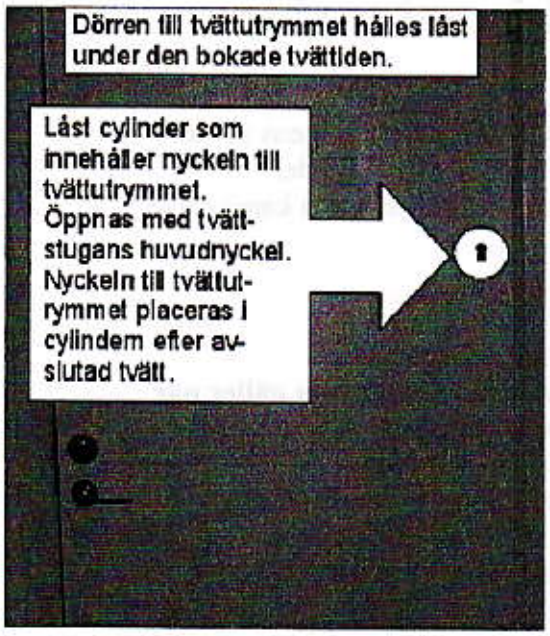
Bedömd investeringskostnad:

- Material för anpassning av låssystem c:a 3.500:- per tvättstuga.
- Monteringsarbetet kan utföras av "redan betald" underhållspersonal.

Fördelar med att under 3 timmar ensam nyttja "tvätthallen" :

- Möjlighet att utnyttja annan tvättstuga i området då den "egna" är stängd p.g.a. service, eller annan anledning.
- Hela tvättstugans "maskinpark" till förfogande.
- Inget störande intrång under pågående tvättid, med i många fall irritation som följd.
- Ingen anledning att utöka tvättiden med egen plus lånad bokningspropp.
- Att kunna boka tid i valfri tvättstuga i området är för många en fördel. Den förlorade tiden c:a 40 % - 50% per tvättstuga utnyttjas.
- 3 Timmarspass ger lugnare tvättempo.
- Genom låst tvättutrymme riskeras inget "oväntat besök" under pågående tvätt.

Schematisk beskrivning av den föreslagna funktionen:



- Markören "parkeras" eller tas med hem efter avslutad tvätt.
- Markerad men ej utnyttjad tvättid övergår till annan boende efter 30 minuter.

Med vänliga hälsningar

Sten Pettersson

/Sten Pettersson/
Imatragatan 15.

2010-02-26

3

MOTIONER TILL FÖRENINGEN **TRÄDGÅRDSSTADEN**

* "SANDLÅDOR" BORDE FINNAS PÅ VARJE GÅRD MED ANLEDNING AV ISHALKA PÅ VINTERN, SÅ ATT VAR OCH EN KAN SANDA SIN UPPGÅNG.

3

* LYKTORNA PÅ GÅRDEN DÄR JAG BOR (NYKARLEBYG 39) HAR SÅ LÄNGE JAG BOTT I TRÄDGÅRDSSTADEN (JAG HAR BOTT I FÖRENINGEN I SJU ÅR)
BARA LYST SPORADISKT NÅGRA GÅNGER – VEMS ÄR ANSVARET FÖR GÅRDSBELYSNINGEN?

Dessa frågor har besvarats i särskild ordning. Ej motioner.

* "SOPSORTERING" – OM MAN NU KAN PRATA OM SORTERING AV SOPOR – FÖR DET FÖRSTA ÄR JU UTRYMMENA DÄR CONTAINRARNA STÅR PÅ TOK FÖR LITET. SEDAN ÄR DET VÄLDIGT O-KLART VAD SOM ÄR "HUSHÅLLSSOPOR". FÖR MIG ÄR DET ALLT SOM HAR MED MATAVFALL ATT GÖRA. KONSERVBURKAR T EX ÄR JU METALL OCH BORDE HA EN CONTAINER FÖR SIG, MJÖLK-FÖRPACKNINGAR ÄR JU KARTONG OCH SKULLE KASTAS MED EMBALLAGE AV KARTONG OSV OSV.
SOM DET ÄR NU SÅ KAN MAN I PRINCIP BARA KASTA SINA TIDNINGAR , KARTONGER + GLAS I CONTAINRARNA.

* SECURITAS – SKA VAKTBOLAGET ÄVEN HA SOM UPPGIFT ATT "SPIONERA" PÅ FOLK SOM KASTAR SINA SOPOR?
NÄR UNDERTECKNAD SKULLE KASTA TIDNINGSKASSAR I CONTAINERN FÖR NÅGRA VECKOR SEDAN KOM DET PLÖTSLIGT EN SECURITASVAKT OCH FRÅGADE VAD JAG HADE I KASSARNA.
DET HADE VARIT BÄTTRE OM MAN KONCENTRERADE SIG PÅ ATT " HÅLLA KOLL" PÅ ICKE BEHÖRIGA SOM RÖR SIG I OMRÅDET, I SYFTE ATT FÖRHINDRA INBROTT T EX..

* TAKANSVARIG – ÄR DET FÖRENINGEN SOM HAR ANSVAR FÖR SNÖRÖJNING PÅ TAKET? NU NÄR DET HAR SNÖAT MYCKET OCH DET BÖRJAT TINA, HAR MAN KUNNAT SE HUR SNÖN PÅ TAKEN FORMLIGEN "HÄNGER UT" MED RISK FÖR ATT SEDAN DRÅSA NED PÅ T EX GLASFIBERTAK PÅ FÖRSTUKVISTEN ELLER ALTANEN. VEM SKA STÅ FÖR KOSTNADEN AV ETT NYTT TAK OM SÅ BEHÖVS?
IGÅR ONS 24/2 HÄNDE JUST DETTA MED SNÖMASSOR SOM RASADE NED PÅ UNDERTECKNADS GLASFIBERTAK SOM PÅ VISSA DELAR GICK SÖNDER.

MARIANNE BERGQVIST, NYKARLEBYG 39 LGH 368

Marianne Bergqvist

Motion till föreningsstämman Brf Trädgårdstaden maj 2010.

För att minska andelen hushållssopor föreslår vi att ge uppdrag till styrelsen att

1. Ta reda på om det är möjligt att installera avfallskvarn i våra lägenheter.
2. Om avloppsstammarna klarar avfallskvarnen.
3. Om tillstånd krävs av myndighet och/eller StockholmVatten att installera avfallskvarn
4. Om ja, söka tillstånd för test av avfallskvarn i ett antal lägenheter av frivilliga
5. Testet kan bekostas av lägenhetsinnehavare

Kista den 27 februari 2010

Kathryn Valtersdotter
Nykarlebygatan

Leena Kuuva Matsåker
Nykarlebygatan 108

5

Motion till föreningstämman Brf Trädgårdsstaden maj 2010

Efter att vi fått mindre grovsoprum har dock inte problemen försvunnit med att boende i vårt område kastar grovsopor som är skrymmande och inte får kastas i vårt gemensamma grovsoprum.

Vi får en större kostnad pga av detta och vi som sköter oss får också ta del av kostnaden som uppstår vid bortforsling av tex vitvaror, TV osv.

Mitt förslag:

Stäng grovsoprummet

Istället har vi sopbehållare (typ de som finns bakom Lidl).

En för tidningar och glasåtervinning.

Vad vi i området vinner på detta är att:

Hämtning av grovsopor behöver mer sällan hämtas då dess sopbehållare sväljer mycket mer än de kärl som nu står där.

Vi behöver inte trampa runt bland tidningar och glas samt annat som finns på golvet i vårt grovsoprum.

Visst kommer vi att fortfarande ha problem då alla inte vill ha ett trevligt område och ta ansvar.

Kista den 27 februari 2010

Kathryn Valtersdotter

Kathryn Valtersdotter
Nykarlebygatan 89
164 78 Kista
08 751 97 73.

20.

Inkomna motioner till Årsstämma 2010

Motion 1: Ang vädjan om hastighetsreducerade åtgärder för fordonstrafik på Imatragatan
Inlämnad av Jenny & David Wilkie, Imatragatan 144

Styrelsen delar motionärernas bild. Styrelsen har redan tillskrivit Gatukontoret under hösten 2009 om att få ytterligare ett farthinder på Imatragatan, men fick tyvärr avslag.

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att arbeta vidare med motionens förslag.

Motion 2: Ang bokning av tvättstugor
Inlämnad av Sten Pettersson, Imatragatan 15

Styrelsen föreslår stämman att avstyrka motionen i sin helhet då frågan om tvättider var uppe på förra årets stämma och då togs rådande regler som stämmobeslut.

Motion 3: Ang sandlådor (fråga 1 i skrivelsen, övriga frågor i skrivelsen har inte behandlats som motioner utan besvarats i särskild ordning)
Inlämnad av Marianne Bergqvist, Nykarelebygatan 39

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att titta på en lösning sett i relation till miljö och kostnad.

Motion 4: Ang installation av avfallskvarnar
Inlämnad av Kathryn Valtersdotter, Nykarlebygatan 89

Styrelsen föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att utreda frågan.

Motion 5: Ang miljörummen
Inlämnad av Kathryn Valtersdotter, Nykarlebygatan 89

Styrelsen föreslår stämman att av avstyrka motionen då styrelsen fortfarande vill försöka få ordning på våra miljörum som är avsedda enbart för glas och tidningar.

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 bostadsrätts-föreningens 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

23.