HSB Brf Trädgårdsstaden
ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

Brf. Trädgårdsstaden.

Medlemmarna i HSB:s Brf Trädgårdsstaden nr 2192 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 31 maj 2022 kl. 19.00
Plats: Akalla by

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

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

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

MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL!! STYRELSE

Brf. Trädgårdsstadens styrelse.

Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Org.nr: 716416-6527

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Org Nr: 716416-6527

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	421	30 533
Lokaler	38	2 089
Parkeringar och garageplatser	327	

Föreningens fastighet är byggda 1973-1974. Värdeår 1974.

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

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

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

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

Föreningens andel i AHN är 21 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering av fasader på servicehusen med adress Imatragatan 230 och Nykarlebygatan 10 har färdigställts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Servicehus Im 230 & Nyk 10	Omläggning tak
2022-2023	Förskolor Nyk 5 & Nyk 163	Omläggning tak
2022	Gård 1-8	Sanering mossa på bostadshusens tak
2022	Gård 1-8	Statusbesiktning av stammar
2022	Gård 1	Målning fasader bostadshus, gård 1

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Häck NYK 12 -58	Ny häck utmed Nykarlebygatan

Org Nr: 716416-6527

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

2021	Servicehus Im 230 & Nyk 10	Renovering av fasader och tak
2020	Servicehus Im4 & Nyk 60	Renovering av fasader och tak
2020	Gallergrindar förrådshusen	Nya gallergrindar i samtliga förrådshus i syfte att förhindra skadegörelse
2020	Avslut brandskadad huslänga	Brandskadade bostaden Im348 & övriga delar i huslängan är nu avslutade
2012-2019	Gård 1-8	Fasadrenovering avslutat våren 2019
2018-2019	Gård 8	Återställning av tomterna på gård 8 till ursprungligt område

Övriga väsentliga händelser

På grund av Covid-19 har föreningslokalen på Imatragatan 130 till större delen av året varit stängd. Majoriteten av styrelsemötena har genomförts med digital media.

Brf Trädgårdsstaden har en extern person som medverkar i ekonomiuppföljningen, detta då styrelsen saknar en person med den kompetensen.
Arvode utgår för personen i fråga.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30. Vid stämman deltog 40 medlemmar varav samtliga var röstberättigade samt 10 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 – 2021-06-30 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sven-Peter Ohlsson	Ordförande
Stefan Rydell	Vice ordförande
Annika Haglund-Rodriguez	Ledamot
Dennis Haa Brink	Ledamot (avgick i maj 2021)
Johan Engvall	Ledamot
Juliana Bahar	Ledamot
Wilhelm Norelius	Ledamot
Soheila Mashhadi Ghasem	Ledamot
Jan Olofsson	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2021-06-30 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Sven-Peter Ohlsson	Ordförande
Stefan Rydell	Vice ordförande
Annika Haglund-Rodriguez	Ledamot
Johan Engvall	Ledamot
Juliana Bahar	Ledamot
Wilhelm Norelius	Ledamot
Anna Carlsson Cheikh	Ledamot
Jan Olofsson	HSB-ledamot
Jonas Andersson	Suppleant
Ben Robertsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Rydell, Johan Engvall & Annica Haglund-Rodriguez.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Gun-Britt Andersson, Gunilla Glas & 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 2021-06-16.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 592 (579) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 50 (33) 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	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Sparande, kr/kvm	86	90	109	87	111
Skuldsättning, kr/kvm	1 777	1 750	1 769	1 746	1 539
Räntekänslighet, %	2%	2%	3%	3%	2%
Energikostnad, kr/kvm	215	192	190	187	186
Driftskostnad, kr/kvm*	766	746	683	709	666
Årsavgifter, kr/kvm	778	778	750	741	741
Totala intäkter, kr/kvm*	872	858	868	874	859

**Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.*

Övriga nyckeltal	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning i tkr	29 173	28 947	28 319	27 929	27 864
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 455	-2 692	-396	10	419
Soliditet %	39%	41%	42%	42%	45%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

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

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. El, värme och vatten som fakturerats föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		29 696 432
Rörelsekostnader	-	31 497 361
Finansiella poster	-	653 822
Årets resultat		**-2 454 751**
Planerat underhåll	+	2 218 445
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 039 983
Årets sparande		**2 803 677**
Årets sparande per kvm total yta		**86**

Org Nr: 716416-6527

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 375 400	15 559 569	11 092 371	-2 691 591
Reservering till fond 2021		1 427 000	-1 427 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-2 218 445	2 218 445	
Balanserad i ny räkning			-2 691 591	2 691 591
Årets resultat				-2 454 751
Belopp vid årets slut	21 375 400	14 768 124	9 192 224	-2 454 751

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 400 779
Årets resultat	-2 454 751
Reservering till underhållsfond	-1 427 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 218 445
Summa till stämmans förfogande	**6 737 473**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**6 737 473**

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

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Resultaträkning		**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 172 665	28 947 229
Övriga rörelseintäkter	Not 2	523 767	317 801
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-24 316 340	-23 788 893
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 445 489	-1 418 054
Planerat underhåll		-2 218 445	-2 649 290
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-477 104	-407 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 039 983	-2 966 748
Summa rörelsekostnader		-31 497 361	-31 230 506
Rörelseresultat		**-1 800 929**	**-1 965 476**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 301	2 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-661 123	-728 323
Summa finansiella poster		-653 822	-726 116
Årets resultat		**-2 454 751**	**-2 691 591**

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	101 480 549	104 367 532
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
		101 480 549	104 367 532
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 500	10 500
		10 500	10 500
Summa anläggningstillgångar		101 491 049	104 378 032
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		185 502	71 899
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 564 698	2 625 540
Övriga fordringar	Not 11	17 047	17 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 687 741	2 557 703
		8 454 987	5 272 413
Kassa och bank	Not 13	270 202	1 355 640
Summa omsättningstillgångar		8 725 189	6 628 052
Summa tillgångar		**110 216 239**	**111 006 085**

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		21 375 400	21 375 400
Yttre underhållsfond		14 768 124	15 559 569
		36 143 524	36 934 969
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 192 224	11 092 371
Årets resultat		-2 454 751	-2 691 591
		6 737 473	8 400 779
Summa eget kapital		42 880 997	45 335 749
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	47 901 250	39 086 250
		47 901 250	39 086 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 080 000	18 015 000
Leverantörsskulder		1 513 129	1 844 999
Skatteskulder		402 289	474 212
Fond för inre underhåll		1 904 274	1 856 010
Övriga skulder	Not 16	85 118	144 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 449 182	4 249 131
		19 433 991	26 584 086
Summa skulder		67 335 241	65 670 336
Summa eget kapital och skulder		**110 216 239**	**111 006 085**

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Kassaflödesanalys	**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 454 751	-2 691 591
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 039 983	2 966 748
Kassaflöde från löpande verksamhet	585 232	275 157
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-243 417	-364 483
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	784 905	-643 789
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 126 720	-733 116
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-153 000	-591 663
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-153 000	-591 463
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	880 000	-610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	880 000	-610 000
Årets kassaflöde	**1 853 720**	**-1 934 579**
Likvida medel vid årets början	**3 981 179**	**5 915 758**
Likvida medel vid årets slut	**5 834 899**	**3 981 179**

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

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 524 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 20,6 % 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.

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	23 765 619	23 749 581
	Individuell mätning el	1 263 302	1 271 937
	Hyror	4 150 821	3 949 721
	Bredband	83 670	83 190
	Övriga intäkter	226 660	167 184
	Bruttoomsättning	29 490 072	29 221 613
	Avgifts- och hyresbortfall	-121 900	-76 450
	Hyresförluster	-121	-2 548
	Avsatt till inre fond	-195 386	-195 386
		29 172 665	**28 947 229**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättningar	**523 767**	**317 801**
Not 3	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 195 568	2 044 030
	Reparationer	4 742 107	5 884 022
	El	2 118 659	2 100 228
	Uppvärmning	4 861 566	4 235 267
	Vatten	1 282 061	1 197 832
	Sophämtning	703 498	666 971
	Fastighetsförsäkring	1 062 487	841 318
	Kabel-TV och bredband	613 628	609 700
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3 588 604	3 164 105
	Förvaltningsarvoden	999 125	1 050 760
	Tomträttsavgäld	2 022 492	1 902 892
	Övriga driftkostnader	126 544	91 768
		24 316 340	**23 788 893**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	830 657	786 285
	Hyror och arrenden	187 880	173 934
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	96 548	51 787
	Administrationskostnader	198 666	248 814
	Extern revision	31 000	30 750
	Konsultkostnader	16 405	65 094
	Medlemsavgifter	84 333	61 390
		1 445 489	**1 418 054**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	340 784	260 000
	Revisionsarvode	12 300	12 158
	Övriga arvoden	47 920	68 480
	Sociala avgifter	76 100	65 391
	Övriga personalkostnader	0	1 491
		477 104	**407 520**

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 484	1 414
	Övriga ränteintäkter	5 816	793
		7 301	**2 207**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	652 783	720 695
	Övriga räntekostnader	8 340	7 628
		661 123	**728 323**

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 8	**Byggnader**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	155 862 045	154 674 091
	Årets investeringar	153 000	1 187 954
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**156 015 045**	**155 862 045**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-51 494 513	-48 527 764
	Årets avskrivningar	-3 039 983	-2 966 748
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-54 534 496**	**-51 494 513**
	Utgående bokfört värde	**101 480 549**	**104 367 532**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	243 436 000	219 653 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	226 077 000	207 132 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa taxeringsvärde	**469 513 000**	**426 785 000**
Not 9	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	437 500	437 500
	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	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	10 500	10 700
	Årets investeringar	0	-200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 500**	**10 500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel i AHN Akalla Husby Nätort	10 000	10 000
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	15 755	15 979
	Övriga fordringar	1 292	1 292
		17 047	**17 271**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	2 628 266	2 541 625
	Upplupna intäkter	59 475	16 078
		2 687 741	**2 557 703**

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

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		2021-12-31	2020-12-31

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	15 000	15 000
Nordea	17 980	1 117 980
Nordea plusgiro	237 222	222 660
	270 202	**1 355 640**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758210270	0,94%	2026-06-17	7 000 000	0
Nordea	39758223062	0,75%	2026-09-16	6 895 000	180 000
Nordea	39788773109	1,65%	2022-04-13	3 820 000	40 000
Nordea	39788774784	1,60%	2022-06-15	2 805 000	30 000
Nordea	39788796532	1,75%	2022-10-12	2 895 000	0
Nordea	39788840957	1,50%	2023-04-14	7 500 000	0
Nordea	39788917496	0,67%	2024-08-21	5 910 000	40 000
Nordea	39788931421	0,73%	2024-10-16	4 230 000	120 000
Nordea	39788944019	0,91%	2025-01-22	4 207 500	45 000
Nordea	39788944027	0,93%	2025-03-18	3 718 750	175 000
Nordea	39788944035	0,96%	2025-06-17	4 000 000	0
Nordea	39798272161	0,92%	2026-03-17	5 000 000	0
				57 981 250	630 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	54 831 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**47 901 250**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	10 080 000	18 015 000
	10 080 000	**18 015 000**

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	32 100	32 100
Momsskuld	43 418	112 635
Källskatt	8 250	0
Övriga kortfristiga skulder	1 350	0
	85 118	**144 735**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	69 890	81 929
Förutbetalda hyror och avgifter	3 088 185	2 865 188
Övriga upplupna kostnader	2 291 107	1 302 014
	5 449 182	**4 249 131**

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

Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Noter		**2021-12-31**	**2020-12-31**

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 13/5-2022

Anna Carlsson Cheikh

Annika Haglund-Rodriguez

Jan Olofsson

Johan Engvall

Juliana Bahar

Stefan Rydell

Sven Ohlsson

Wilhelm Norelius

Vår revisionsberättelse har 13-05-22 lämnats beträffande denna årsredovisning

Annelie Morefält

Av föreningen vald revisor

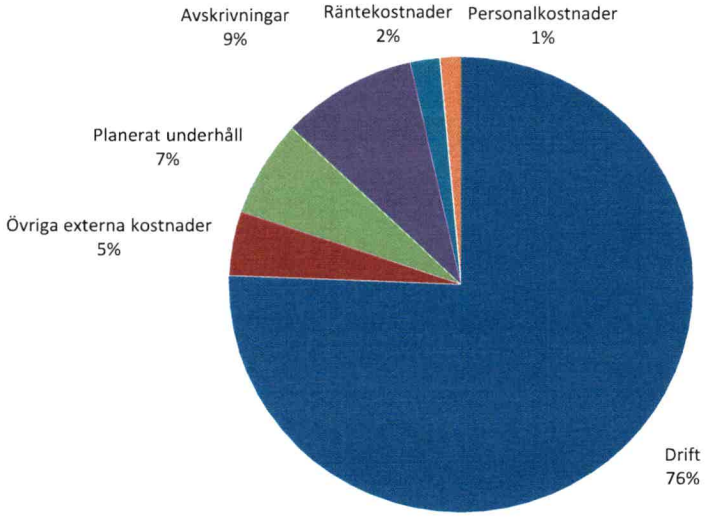
ADNIN ALI

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

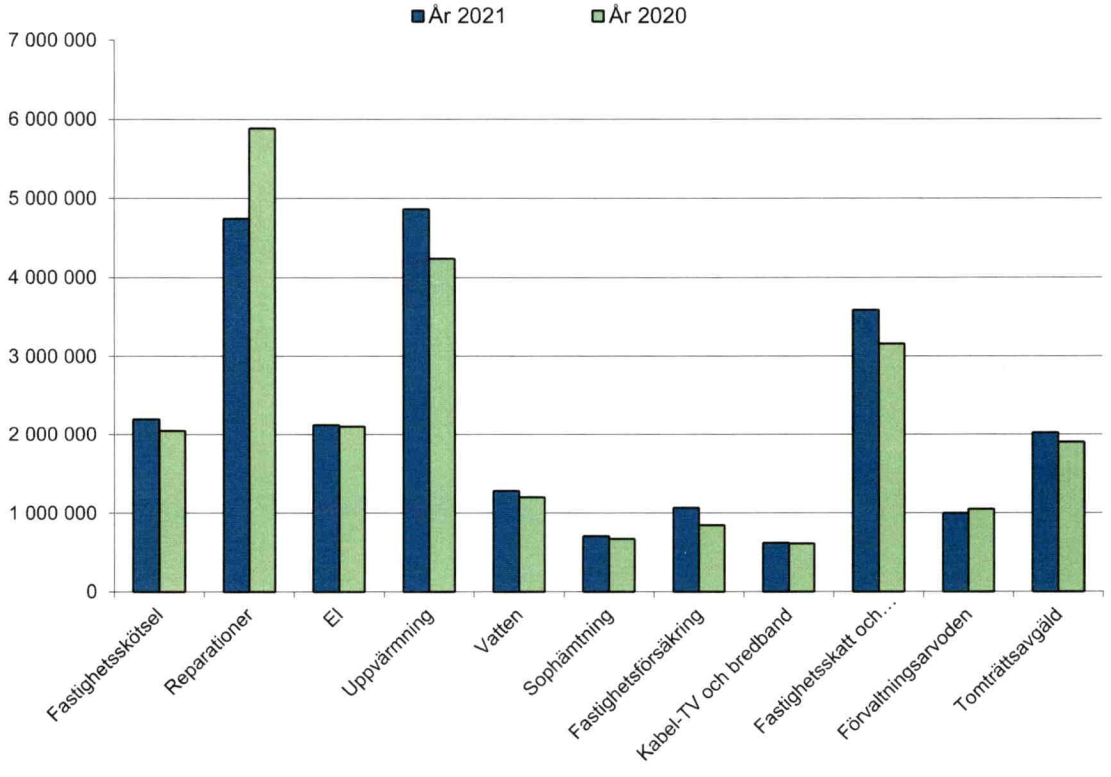
Org Nr: 716416-6527

HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 13 / 5 2022

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annelie Morefält
Av föreningen vald revisor

Brf. Trädgårdsstaden.

Ändring i föreningen stadgar

Tre paragrafer är föremål för ändring, 30 juni 2021 första omröstning, omröstning nr två vid efterföljande ordinarie föreningsstämma 31 maj 2022.

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

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

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

Styrelsen

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

Under § 31 Bostadsrättshavarens ansvar
Till lägenheten hör bland annat:
1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum. Allt arbete i våtutrymme ska utföras av person med utbildning i branschregeln ”säkert vatten”

§ 37 Ingrepp i lägenhet
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar:
1. ingrepp i en bärande konstruktion och trossbotten
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, ~~gas~~ eller vatten, eller

HSB – där möjligheterna bor

FÖRSLAG:

STADGAR

för

HSB Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Innehållsförteckning

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

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

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

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

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

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

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

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

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

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

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

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

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

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

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

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

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

§ 6 Andelsförvärv

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

§ 7 Familjerättsliga förvärv

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

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

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

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

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

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

§ 10 Nekat medlemskap

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

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

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

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

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

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.
Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

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

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

§ 15 Motioner

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

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

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

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

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

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

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

Extra föreningsstämma

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

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

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

tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrätts-föreningen har medlemmen en röst.

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

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

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

§ 19 Röstning

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

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

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

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

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

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

Protokollet ska undertecknas av stämmoordföranden och av valda justerare.

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

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

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

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen.

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

§ 23 Beslutförhet

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

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

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

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

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

§ 25 Revisorer

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

av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

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

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

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

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

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

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

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

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

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.

Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.

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

Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan insatsen för lägenheten och samtliga insatser för bostadsrätts-lägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska:

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

§ 29 Över- och underskott

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

BOSTADSRÄTTS-FRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

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

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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

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

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

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

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum. Allt arbete i våtutrymme ska utföras av person med utbildning i branschregeln ”säkert vatten”.
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning samt bostadsrättföreningens anvisningar gällande utformning av dörren.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätnings-lister samt målning; bostadsrätts-föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr. Vid byte av fönsterdörr skall bostadsrättshavaren följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar om utformning av dörren.
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informations-överföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
10. rensning av golvbrunn och vattenlås
11. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
13. brandvarnare, samt
14. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

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

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

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

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

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

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

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

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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

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

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

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

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

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

§ 36 Avhjälpande av brist

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

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

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

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

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

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

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

behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 39 Tillträde till lägenheten

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

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

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

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

§ 40 Andrahandsupplåtelse

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

§ 41 Inrymma utomstående

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

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

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

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

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

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

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

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

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

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

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

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda

5. Inrymma utomstående

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

6. Ohyra

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

7. Vanvård, störningar och liknande

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

och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler

8. Vägrat tillträde
om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrätts-föreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta

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

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

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

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

Punkt 1-6 och 7-9
Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5 eller 7–9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 7

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

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

Punkt 10

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

§ 45 Vissa meddelanden

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

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

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

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

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

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

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

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

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

1. beslut att överlåta bostadsrätts-föreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt
2. beslut om ändring av bostadsrätts-föreningens stadgar

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

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

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande förenings-stämmor och på den senare förenings-stämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrätts-föreningens stadgar och firma ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla

medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Styrelsens ställningstagande till inkomna motioner till föreningsstämman

-

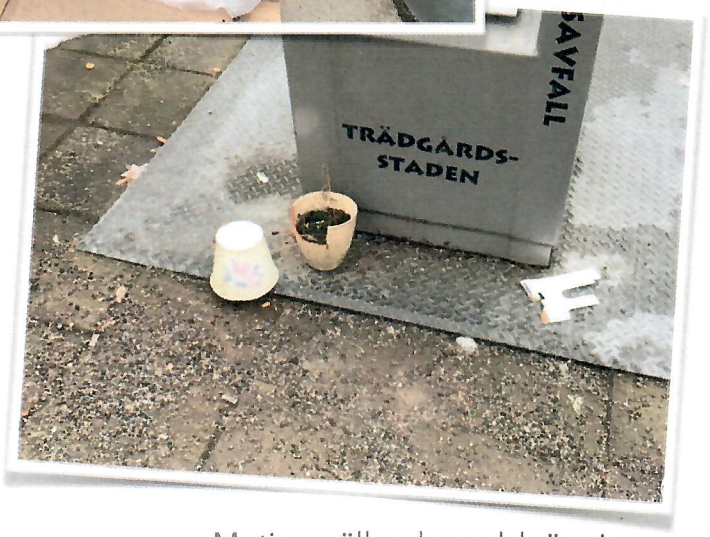
1. **Motion rörande förebyggande åtgärder mot nedskräpning vid behållarna för hushållssopor**
Styrelsen tillstyrker motion med följande:
Styrelsen delar uppfattningen att åtgärder behövs för att få slut på felaktig sophantering runt våra behållare. Kameraövervakning medför ett integritetsingrepp på den enskilde men med tydlig anvisning runt behållarna kommer alla som ha avsikt att missköta avfall vara medvetna om att man blir filmad. Dessutom är nedskräpning/ dumpning av avfall ett brott.
Kameraövervakningen kommer vara i syfte att förebygga brott och utreda brott i samband med felaktig hantering av avfall.
Förslag att Stämman ger styrelsen uppdrag att genomföra det som motionären föreslår, att med övervakningskameror övervaka behållarna för hushållssopor för att förebygga- och utreda brott

2. **Motion rörande styrelsen hantering vid uthyrning av de extra 26 förråd som finns i Brf Trädgårdsstaden**
Styrelsen tillstyrker motionen.
Motionären föreslår att en bostadsadress får bara hyra ett förråd, kön är lång till att vilja hyra förråden som finns att tillgå. Genom motionärens förslag får fler bostäder/medlemmar möjlighet att hyra ett extra förråd när något av de 26 förråden blir tillgängliga.

Wilhelm Norelius
Imatragatan 262
2022-02-28

Motion, gällande nedskräpning vid sopstationerna

Förslag att införa kameraövervakning vid behållarna för hushållssopor



Wilhelm Norelius
Imatragatan 262
2022-02-28

Hur kan vi hantera detta problem?

Förslag är att införa kameraövervakning vid stationerna för hushållssopor

Hur är det idag? Är detta ett problem?

Idag möts jag väldigt ofta av nedskräpning vid stationerna för hushållssopor. Man kan då fråga sig om det är ett stort problem? Svar ja. Det är ett problem med anledning av följande:

- Nedskräpning drar till sig fåglar och skadedjur
- Det kostar pengar att forsla bort skräpet
- Det är inte bra för miljön
- Det leder till sämre boendesmiljö och det ser absolut inte trevligt ut.
- Det är idag olagligt att skräpa ned den som skräpar ner riskerar faktiskt böter eller fängelse. 15 kap, § 26 miljöbalken och 29 kap § 7 miljöbalken.

Wilhelm Norelius
Imatragatan 262
2022-02-28

Förslag

Att vi inför kamerabevakning vid stationerna för hushållssopor. Det innebär att vi har kameror vid dessa specifika platser. Kamerorna spelar in löpande. Man tittar bara på filmen om det har upptäckts nedskräpning då i syfte att hitta vem som gjort det, annars finns ingen anledning av att titta på övervakningsfilmen. Enligt myndigheten Brå kan kameraövervakning vara ett sätt av flera för att förhindra brott om det används på rätt sätt och på rätt plats.

Jag tycker att:

Det är dags att vi gör något och tar tag i detta problem och inför en kostnadseffektiv och brottsförebyggande åtgärd. Inför kamerabevakning vid stationerna för hushållssopor.

Kista 2022-02-28

Wilhelm Norelius

Imatragatan 262

Motion till årsstämman 2022:
Tillåt endast ett hyrförråd per hushåll i Trädgårdsstaden

Det är lång kö till våra 26 hyrförråd. Kön står också ganska still, så väntetiden har blivit orimligt lång.
I vår förening tillåts ett och samma hushåll hyra flera förråd, och det finns exempel på att detta förekommer idag.

Den här motionen vill yrka för att vi ändrar reglerna för uthyrning av förråd så att ett hushåll får hyra endast ett förråd i taget.

2022-02-23
Eva och Christian Tildelöv
Imatragatan 62

Eva Tildelöv

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....….....

att företräda bostadsrättshavaren .....….....

Lägenhetsnummer ..... i brf ……....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) ……

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

ORDLISTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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

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

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor