## HSB BRF TRÄDGÅRDSSTADEN

# ÅRSREDOVISNING 2017

HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

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

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

# Brf. Trädgårdsstaden. 2018

## KALLELSE

**Medlemmarna i HSB:s Brf Trädgårdsstaden nr 192 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 23 maj 2018 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. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
19. Fastställande av ändring av föreningens stadgar
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 april 2018 Anslogs den 26 april 2018

STYRELSEN

# Styrelsen för
## HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

Org.nr: 716416-6527

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TRÄDGÅRDSSTADEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

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

***Föreningens fastigheter***

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

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---|---|---|
| **Bostadsrätter** | 421 | 30530 |
| **Hyresrätter** | 0 | 0 |
| **Lokaler** | 3 | 2039 |
| **Parkering och garageplatser** | 328 | -- |

Föreningens fastigheter är byggda 1973-1974.

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

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

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

***Årsavgifter***
Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

***Genomfört och planerat underhåll***
Besiktning av lekutrustning på förskolor och gårdar är genomförd och samtliga allvarliga fel har åtgärdats. Övriga, ej allvarliga fel åtgärdas under 2018

***Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)***

| *Tidpunkt* | *Byggnadsdel* | *Åtgärd* |
|---|---|---|
| **2018** | Gård 8 | Fasadrenovering genomförs under 2018 |

***Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)***

| *Tidpunkt* | *Byggnadsdel* | *Åtgärd* |
|---|---|---|
| **2017** | Gård 7 | Fasadrenovering |

Föreningen har under 2017 fortsatt fasadrenoveringen som en del i föreningens underhåll av fastigheterna. Under renoveringen uppstår störningar i nyttjanderätten av uteplatser och till viss del även av gårdarna. Arbetet med fasadrenoveringen genomförs av en gård per år, under år 2017 var det gård 7.

***Övriga väsentliga händelser***

***Energibesparing***
Föreningen arbetar med en övergripande energiövervakning för att spara energi och säkerställa att alla boende har en innetemperatur på ca 21-22 grader. Upphandling av ett energiövervakningssystem har skett under 2015 och har installerats under 2016 med ytterligare kompletteringar och injusteringar under 2017.

***Stämma***
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.. Vid stämman deltog 61 medlemmar, 3 fullmakter var inlämnade och 64 var röstberättigade.

***Styrelse***
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|---|---|
| Sven Ohlsson | Ordförande |
| Aiko Nyström | Ledamot, sekreterare |
| Stefan Rydell | Ledamot, vice ordförande |
| Annica Haglund-Rodriguez | Ledamot |
| Dan Lindblad | Ledamot |
| Torbjörn Rosén | Ledamot |
| Johan Engvall | Ledamot |
| Soheila Mashhadighasem | Suppleant |
| Alexander Skoghag | Suppleant |
| Dennis Haa Trenda | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-23 är ledamöterna Stefan Rydell, Annica Haglund-Rodriguez, Torbjörn Rosén och Johan Engvall samt suppleanterna Soheila Mashhadighasem och Alexander Skoghag samt Dennis Haa Trenda

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

***Firmatecknare***
Firmatecknare har varit Sven-Peter Olsson, Stefan Rydell, Annika Haglund-Rodriguez och Gun-Britt Nordstrand-Andersson till och med 17 maj 2017, därefter ersatt av Aiko Nyström. Teckning sker två i förening.

***Revisorer***

| | |
|---|---|
| Annelie Morefelt | Föreningsvald ordinarie |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

***Valberedning***
Valberedningen består av Lena Moberg, Merja Louka och Jonas Andersson.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har genomförts under 2017.
Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## Medlemsinformation

***Medlemmar***
Föreningen hade 564 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 65(44) överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 28 027 | 27 658 | 27 334 | 27 494 | 27 072 |
| Resultat efter finansiella poster | 419 | 1 984 | 4 293 | 2 967 | 2 258 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 741 | 660 | 660 | 660 | 660 |
| Drift**, kr/kvm | 667 | 542 | 594 | 582 | 607 |
| Belåning, kr/kvm | 1 541 | 1 369 | 1 143 | 1 049 | 982 |
| Soliditet, % | 45 | 44 | 48 | 47 | 47 |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

## Förändring eget kapital

| | Insatser | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 21 375 400 | 16 707 907 | 7 926 943 | 1 984 389 |
| Reservering till fond 2017 | | 767 000 | -767 000 | |
| Ianspråkstagande av fond 2017 | | -887 546 | 887 546 | |
| Balanserad i ny räkning | | | 1 984 389 | -1 984 389 |
| Årets resultat | | | | 418 856 |
| Belopp vid årets slut | 21 375 400 | 16 587 361 | 10 031 878 | 418 856 |

## Förslag till disposition av årets resultat

**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 10 031 878 |
| Årets resultat | 418 856 |
| | **10 450 734** |

**Styrelsens disposition**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 9 911 332 |
| Årets resultat | 418 856 |
| Reservering till underhållsfond | -767 000 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond | 887 546 |
| Summa till stämmans förfogande | **10 450 734** |

**Stämman har att ta ställning till:**

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | **10 450 734** |

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

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

| **Resultaträkning** | | **2017-01-01 2017-12-31** | **2016-01-01 2016-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 28 026 880 | 27 657 537 |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -21 719 276 | -19 742 243 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -1 495 106 | -1 343 682 |
| Planerat underhåll | | -887 546 | -1 407 833 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -438 612 | -389 933 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 324 123 | -1 990 846 |
| Summa rörelsekostnader | | -26 864 663 | -24 874 537 |
| **Rörelseresultat** | | **1 162 218** | **2 783 000** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 2 843 | 6 535 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -746 205 | -805 146 |
| Summa finansiella poster | | -743 362 | -798 611 |
| **Årets resultat** | | **418 856** | **1 984 389** |

## HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

| Balansräkning | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader | Not 7 | 93 015 317 | 86 711 547 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 0 | 87 500 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 7 281 993 | 8 540 393 |
| | | 100 297 310 | 95 339 440 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 10 700 | 10 700 |
| | | 10 700 | 10 700 |
| Summa anläggningstillgångar | | 100 308 010 | 95 350 140 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 8 042 | 12 378 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 3 215 684 | 5 056 369 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 267 401 | 267 221 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 1 643 081 | 1 736 504 |
| | | 5 134 209 | 7 072 472 |
| Kortfristiga placeringar | Not 13 | 557 | 557 |
| Kassa och bank | Not 14 | 1 119 213 | 1 090 236 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 253 978 | 8 163 265 |
| **Summa tillgångar** | | **106 561 988** | **103 513 405** |

## HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

| Balansräkning | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | Not 15 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Insatser | | 21 375 400 | 21 375 400 |
| Yttre underhållsfond | | 16 587 361 | 16 707 907 |
| | | 37 962 761 | 38 083 307 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 10 031 878 | 7 926 943 |
| Årets resultat | | 418 856 | 1 984 389 |
| | | 10 450 734 | 9 911 332 |
| Summa eget kapital | | 48 413 496 | 47 994 640 |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 49 447 780 | 46 217 780 |
| | | 49 447 780 | 46 217 780 |
| *Korfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 750 000 | 740 000 |
| Leverantörsskulder | | 2 551 514 | 3 160 976 |
| Fond för inre underhåll | | 1 562 886 | 1 520 295 |
| Övriga skulder | Not 18 | 65 425 | 61 145 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 3 770 888 | 3 818 569 |
| | | 8 700 713 | 9 300 985 |
| Summa skulder | | 58 148 493 | 55 518 765 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **106 561 988** | **103 513 405** |

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 418 856 | 1 984 389 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Avskrivningar | 2 324 123 | 1 990 846 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 742 979 | 3 975 235 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 97 579 | -100 180 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -610 272 | 77 341 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 230 285 | 3 952 395 |
| **Investeringsverksamhet** | | |
| Investeringar i fastigheter | -7 281 993 | -10 398 581 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -7 281 993 | -10 398 581 |
| **Finansieringsverksamhet** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 3 240 000 | 5 365 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 3 240 000 | 5 365 000 |
| **Årets kassaflöde** | **-1 811 708** | **-1 081 186** |
| **Likvida medel vid årets början** | **6 147 161** | **7 228 347** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **4 335 454** | **6 147 161** |

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

# HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

## Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,64% av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning har skett med 20% på anskaffningskostnaden. Är helt avskrivna.

### 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 småhus som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

## HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

| Noter | | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 1** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 22 622 073 | 22 617 992 |
| | Årsavgifter el | 1 572 942 | 1 589 266 |
| | Hyror | 3 485 463 | 3 321 898 |
| | Bredband | 84 117 | 85 650 |
| | Ersättning från försäkringsbolag | 162 950 | 18 655 |
| | Övriga intäkter | 396 006 | 274 371 |
| | Bruttoomsättning | 28 323 551 | 27 907 831 |
| | Avgifts- och hyresbortfall | -98 901 | -54 908 |
| | Hyresförluster | -2 384 | 0 |
| | Avsatt till inre fond | -195 386 | -195 386 |
| | | **28 026 880** | **27 657 537** |
| **Not 2** | **Drift och underhåll** | | |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 2 022 417 | 1 969 978 |
| | Reparationer | 4 892 811 | 2 782 702 |
| | El | 2 010 672 | 2 151 776 |
| | Uppvärmning | 4 556 618 | 4 763 948 |
| | Vatten | 1 078 127 | 993 802 |
| | Sophämtning | 684 193 | 653 079 |
| | Fastighetsförsäkring | 445 005 | 432 371 |
| | Kabel-TV och bredband | 612 073 | 745 162 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 2 291 280 | 2 291 280 |
| | Förvaltningsarvoden | 1 120 627 | 1 042 734 |
| | Tomträttsavgäld | 1 898 042 | 1 762 167 |
| | Övriga driftkostnader | 107 411 | 153 244 |
| | | **21 719 276** | **19 742 243** |
| **Not 3** | **Övriga externa kostnader** | | |
| | Bevakningskostnader | 872 763 | 853 941 |
| | Hyror och arrenden | 153 261 | 151 860 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 166 593 | 119 320 |
| | Administrationskostnader | 219 179 | 114 655 |
| | Extern revision | 29 000 | 28 500 |
| | Konsultkostnader | 0 | 27 306 |
| | Medlemsavgifter | 54 310 | 48 100 |
| | | **1 495 106** | **1 343 682** |
| **Not 4** | **Personalkostnader och arvoden** | | |
| | Arvode styrelse | 252 040 | 246 770 |
| | Revisionsarvode | 11 920 | 11 220 |
| | Övriga arvoden | 64 490 | 58 280 |
| | Löner och övriga ersättningar | 0 | 7 025 |
| | Sociala avgifter | 65 442 | 65 138 |
| | Övriga personalkostnader | 44 720 | 1 500 |
| | | **438 612** | **389 933** |
| **Not 5** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 126 | 1 279 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 7 | 2 558 |
| | Övriga ränteintäkter | 1 710 | 2 699 |
| | | **2 843** | **6 535** |
| **Not 6** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 745 349 | 803 950 |
| | Övriga räntekostnader | 856 | 1 196 |
| | | **746 205** | **805 146** |

## HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

| Noter | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 7** | **Byggnader** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Anskaffningsvärde byggnader | 127 563 910 | 117 601 436 |
| | Årets investeringar | 8 540 393 | 9 962 474 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **136 104 303** | **127 563 910** |
| | Ingående avskrivningar | -40 852 363 | -38 949 017 |
| | Årets avskrivningar | -2 236 623 | -1 903 346 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-43 088 986** | **-40 852 363** |
| | **Utgående bokfört värde** | **93 015 317** | **86 711 547** |
| | **Taxeringsvärde** | | |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 150 576 000 | 150 576 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 154 928 000 | 154 928 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | **Summa taxeringsvärde** | **305 504 000** | **305 504 000** |
| **Not 8** | **Inventarier och maskiner** | | |
| | **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 437 500 | 437 500 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **437 500** | **437 500** |
| | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| | Ingående avskrivningar | -350 000 | -262 500 |
| | Årets avskrivningar | -87 500 | -87 500 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-437 500** | **-350 000** |
| | **Bokfört värde** | **0** | **87 500** |
| **Not 9** | **Pågående nyanläggningar och förskott** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 8 540 393 | 8 104 286 |
| | Årets investeringar | 7 281 993 | 10 398 581 |
| | Omklassificering till byggnad | -8 540 393 | -9 962 474 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | **7 281 993** | **8 540 393** |
| **Not 10** | **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 i AHN Akalla Husby Nätort | 10 000 | 10 000 |
| **Not 11** | **Övriga kortfristiga fordringar** | | |
| | Skattekonto | 16 228 | 16 221 |
| | Skattefordran | 249 708 | 249 708 |
| | Övriga fordringar | 1 465 | 1 292 |
| | | **267 401** | **267 221** |
| **Not 12** | **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | | |
| | Förutbetalda kostnader | 1 635 094 | 1 736 504 |
| | Upplupna intäkter | 7 987 | 0 |
| | | **1 643 081** | **1 736 504** |

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

## HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm

| Noter | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|

### Not 13 Kortfristiga placeringar

| | | |
|---|---|---|
| Medlemskonto i Fonus | 557 | 557 |
| | **557** | **557** |

### Not 14 Kassa och bank

| | | |
|---|---|---|
| Handkassa | 10 000 | 10 000 |
| Nordea | 1 043 335 | 1 043 035 |
| Nordea plusgiro | 65 878 | 37 201 |
| | **1 119 213** | **1 090 236** |

### Not 15 Förändring av eget kapital

| | Insatser | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 21 375 400 | 16 707 907 | 7 926 943 | 1 984 389 |
| Resultatdisposition | | -120 546 | 2 104 935 | -1 984 389 |
| Årets resultat | | | | 418 856 |
| **Belopp vid årets slut** | **21 375 400** | **16 587 361** | **10 031 878** | **418 856** |

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| Nordea Hypotek | 39788336817 | 1,33% | 2020-03-18 | 4 331 250 | 175 000 |
| Nordea Hypotek | 39788388000 | 2,20% | 2019-08-21 | 4 556 530 | 40 000 |
| Nordea Hypotek | 39788465315 | 1,75% | 2019-10-16 | 4 710 000 | 120 000 |
| Nordea Hypotek | 39788538657 | 1,42% | 2020-01-22 | 4 365 000 | 45 000 |
| Nordea Hypotek | 39788682154 | 1,80% | 2020-06-17 | 4 000 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 39788712886 | 1,50% | 2021-03-17 | 5 000 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 39788726526 | 1,35% | 2021-06-16 | 5 820 000 | 120 000 |
| Nordea Hypotek | 39788735398 | 1,25% | 2021-09-15 | 7 615 000 | 180 000 |
| Nordea Hypotek | 39788773109 | 1,65% | 2022-04-13 | 3 980 000 | 40 000 |
| Nordea Hypotek | 39788774784 | 1,60% | 2022-06-15 | 2 925 000 | 30 000 |
| Nordea Hypotek | 39788796532 | 1,75% | 2018-01-17 | 2 895 000 | 0 |
| | | | | **50 197 780** | **750 000** |

| | | |
|---|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 49 447 780 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | 46 447 780 |
| **Ställda säkerheter** | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 64 600 000 | 60 661 000 |

### Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|---|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 750 000 | 740 000 |

### Not 18 Övriga skulder

| | | |
|---|---|---|
| Depositioner | 33 000 | 33 600 |
| Momsskuld | 32 425 | 10 403 |
| Källskatt | 0 | 7 770 |
| Inre fond utbetalning | 0 | 2 943 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 6 429 |
| | **65 425** | **61 145** |

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 70 460 | 61 038 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 2 288 006 | 2 624 868 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 412 422 | 1 132 663 |
| | **3 770 888** | **3 818 569** |

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

### Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**

| **Noter** | **2017-12-31** | **2016-12-31** |
|---|---|---|

Stockholm, den .....

Aiko Palmqvist Uystöcm

Annika Haglund-Rodriguez

Dan Lindblad

Ingrid Nordahl Strazds

Johan Engvall

Stefan Rydell

Sven Ohlsson

Torbjörn Rosén

Vår revisionsberättelse har 18 - 05 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Annelie Morefält

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar*

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

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

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

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

### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

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

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

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

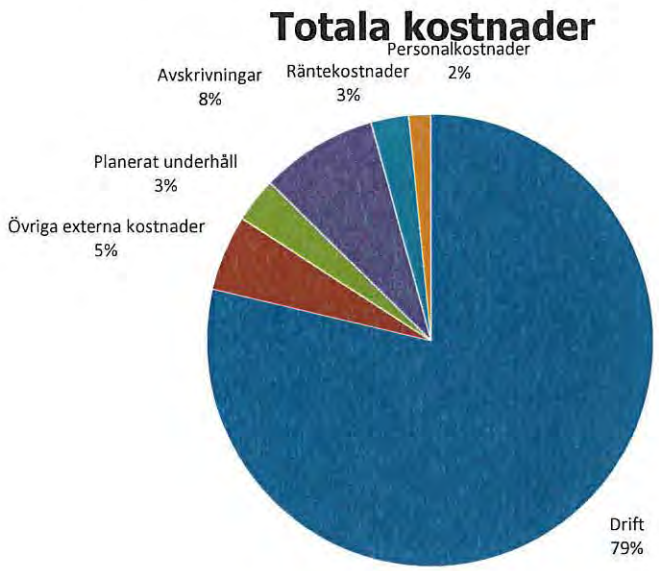
Stockholm den 14 /5- 2018

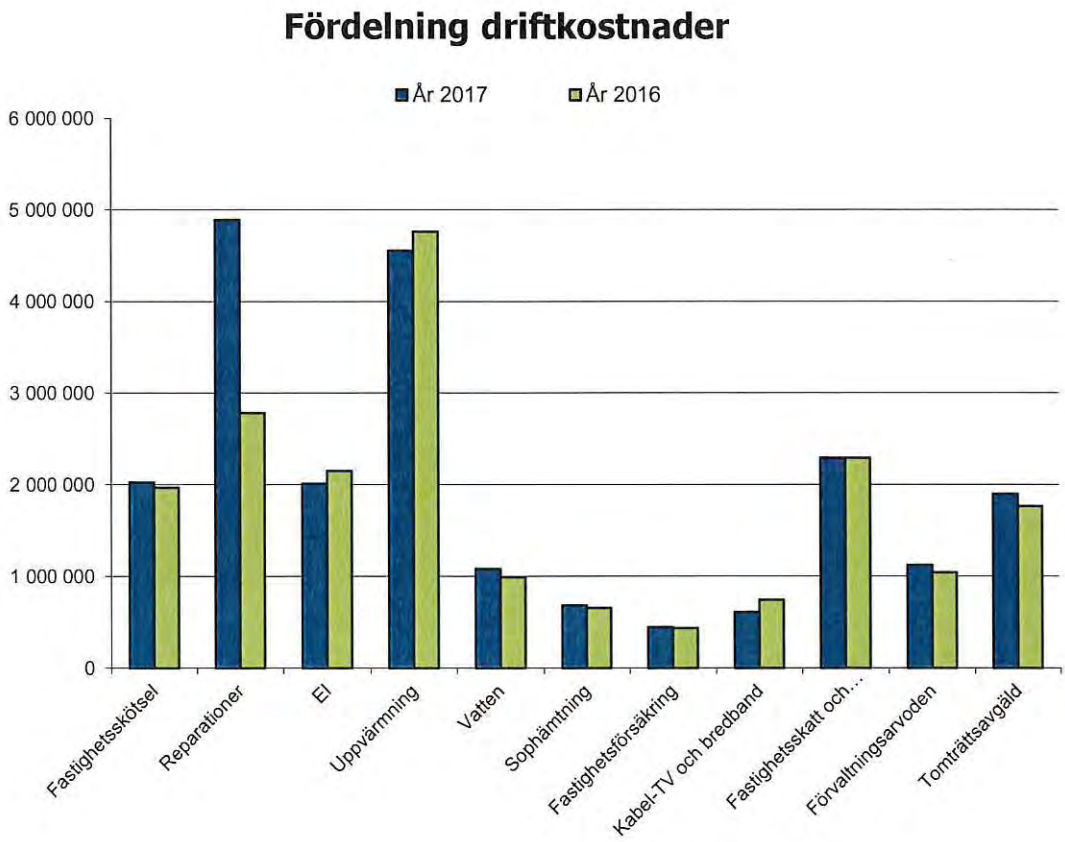
Alexander Forslöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

**HSB bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm**



## Inkomna motioner till Årsstämma 2018

Motion 1: Ang byte av gunga. Önskar byta ut den trasiga bebisgungan mot en däckgunga på gård 7.
Inlämnad av Lukas och Annika Hemingstam Nyk 212.

Styrelsen fastslår att en tolvåring inte kan vara motionär men styrelsen ser motionen som inkommen av föräldern Annika Hemingstam.
Styrelsen föreslår att avslå motionen då en besiktning av samtliga gårdar kommer att göras under våren och i samband med det kommer gungan att bytas ut.

Motion 2: Ang. lyhört mellan grannar. Önskar att styrelsen skickar ut riktlinjer om att det ska vara tyst efter kl 22 både i lägenheten och på uteplats på vardagar och efter 24 på helger, ej söndagar. Önskar även att föreningen betalar för ljudisolering hos dem boende som upplever att deras grannar är högljudda.
Inlämnad av Hans och Liljan Karlsson lgh 403 och Yukio och Margareta Yamasluta lgh 412.

Styrelsen föreslår stämman att avslå den del av motionen som berör ljudisolering, om boende störs av grannar kan denne själv välja att ljudisolera sina väggar. Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen och ger styrelsen uppdraget att ta fram riktlinjer och/eller ändring av stadgarna angående störande ljud kvällstid.

Motion 3: Ang. Att besiktning ska göras av bostadsägaren efter att större reparationer/arbeten utförts i lägenheten.
Inlämnad av Kathryn Valtersdotter, lgh 410, Nyk 89

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen och ger styrelsen uppdraget att ta fram riktlinjer och/eller ändring av stadgarna där boende behöver betala en besiktning efter större arbeten/reparationer i lägenheten

Motion 4: Ang. Ang. lyhört mellan grannar. Önskar att styrelsen skickar ut riktlinjer om att det ska vara tyst efter kl 22 både i lägenheten och på uteplats på vardagar och efter 24 på helger, ej söndagar. Önskar även att föreningen betalar för ljudisolering hos dem boende som upplever att deras grannar är högljudda.
Inlämnad av Lgh 411, Lgh 408

Styrelsen lämnar samma svar som i motion 2.

Motion 5: Ang. Ang. lyhört mellan grannar. Önskar att styrelsen skickar ut riktlinjer om att det ska vara tyst efter kl 22 både i lägenheten och på uteplats på vardagar och efter 24 på helger, ej söndagar. Önskar även att föreningen betalar för ljudisolering hos dem boende som upplever att deras grannar är högljudda.
Inlämnad av Kathryn Valtersdotter, lgh 410

Styrelsen lämnar samma svar som i motion 2 och 4.

Motion 6: Ang. informera nya boenden om hur de ska gå tillväga innan de renoverar bostad. Önskar att en folder upprättas som informerar boende om detta.
Inlämnad av Sten Pettersson, Imatragatan 15

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen då informationen finns på hemsidan, i stadgarna samt att den skickas ut till nyinflyttade från HSB.

Motion 7: Ang. förbjuda parabolantenner. TV-kanalerna kan fås på andra sätt samt att boende inte monterar parabolerna efter de anvisningar som finns.
Inlämnad av Dan Lindblad Imatragatan 170

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen och ge styrelsen i uppdrag att ta fram riktlinjer och/eller ändring av stadgarna angående förbud mot paraboler.

Motion 8: Ang. vill få in i stadgarna att störande verksamhet ej ska ske före kl. 7 och efter kl. 22 på vardagar.
Inlämnad av Krystyna Larsson, Imatragatan 93

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen och ge styrelsen i uppdrag att ta fram riktlinjer och/eller ändring av stadgarna gällande störandeljud såsom diverse maskiner.

Motion 9: Ang. installera UV-filter i vattenledningar för att undvika parasiter och smittoämnen.
Inlämnad av Bengt Dahlberg, Imatragatan 28.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen då det inte finns något fall där boenden har blivit sjuk på grund av vattnet.

Motion 10: Ang. informationsmöte varje år. Ger medlemmarna en möjlighet att träffa styrelsen och få berättat om kommande projekt.
Inlämnad av Lena Moberg- Lindblad, Imatragatan 170

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen och att informationsmöten hålls av styrelsen en gång per år och att detta sedan utvärderas efter två år.

Motion 11: Ang. tiderna i tvättstugorna. Önskar ändra tiderna och förlänga torktiden samt bokning via webben.
Inlämnad Merja Louka Nykarlebygatan 156

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen då den har varit uppe vid ett flertal tillfällen och varje gång har det konstaterats att de tider som är nu passar de boende bättre. Webbokning går att få , den boende behöver endast höra av sig till styrelsen för att få tillgång till det. Styrelsen föreslår därför att stämman även avslår andra delen av motionen.

Motion 12: Ang. bastubokning. Önskar kortare pass och att det ska vara självkostnadspris per tillfälle.
Inlämnad Merja Louka, Nykalrebygatan 156

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen då den årsavgift som tas idag täcker el- och vattenförbrukningen. Det finns även redan ett fungerande bokningssystem.

Motion 13: Ang. omklädningsrummet i bastun
Inlämnad Merja Louka, Nykarlebygatan 156

Styrelsen har redan omhändertagit frågan, det ska målas om och det ska köpas in stolar men först måste ett städskåp byggas.

1

Akalla 3/2-18

**Motion om gungan på gård 7**

Hej! Jag heter Lukas Hemingstam och är 12 år och bor på Nykarlebygatan 212.

Bäbis-gungan är trasig på gård 7.( se bild ett a, b. c) Den håller nästan på att ramla av kedjan den hänger i. Vi som använder gungorna( jag och mina kompisar ) brukar få turas om att gunga i den andra gungan eftersom det bara finns en gunga som vi kan gunga i. Och vi ser nästan aldrig någon bäbis som använder gungan. Den är bara onödig och tar plats.

Mitt förslag är att man skulle kunna byta ut bäbis gungan mot en däck gunga med två däck. Sådana gungor finns på andra gårdar i närheten. De gungorna kan småbarn också gunga i eftersom dem har ett litet däck under. I så fall skulle nog fler barn gunga. Och jag och mina kompisar skulle kunna sluta och köa till gungan. Förslag på andra gungor finns på bild två och tre och sedan borde båda gungornas kedjor ( både den nya gungan och gamla ) plastas in.

Jag vill att bäbis gungan på gård 7 byts ut.

Med vänlig hälsning

Lukas

Lukas

Genom Annika Hemingstam (mamma och HSB-medlem)

1

Bild 1a, b, c, d

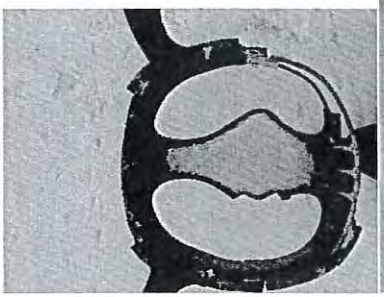


Bild 2

bild 3

2

Motion Brf Trädgårdsstaden Akalla
Rubrik: Lyhört och hög ljudnivå kvällstid och på uteplatser

Bakgrund

Det förekommer hög ljudnivå efter kl 22 på vardagar ifrån vissa lägenheter i föreningen. Det kan röra sig om störande ljud från personer som går tungt i trapp och på golv samt dunsar och smällar. Vidare förekommer det att maskiner körs långt in på småtimmarna. Samtalsnivån kan i vissa lägenheter vara väldigt hög vilket hörs bra till intilliggande lägenheter. Alla dessa oljud i tid och otid upplevs som mycket störande av grannarna. Det leder till oro och störd nattsömn eftersom det kan vara svårt att somna när dessa oljud förekommer. Även om detta påpekas respekteras det inte alltid av de boende som stör.

Även på uteplatserna förekommer det hög ljudnivå.

Åtgärder
Vi föreslår följande åtgärder för att komma till rätta med problemen: Avslås
- att föreningen bidrar till ljudisolering i de fall boende upplever problem i form av hög ljudnivå från en intilliggande lägenhet ,
- att föreningen skickar ut en skrivelse till alla boende om vilka riktlinjer som gäller avseende ljudnivå och att dessa regler SKA följas,
- att dessa riktlinjer följs även på våra uteplatser.

-samt att styrelsen har i uppdrag att se till att riktlinjerna följs.

Förslag till skrivelse

I vår bostadsrättsförening SKA vi visa hänsyn och respektera varandra. Då vi har olika bakgrund och kultur är det särskilt viktigt att vi har förståelse och respekt för varandra. Vi måste tänka på att det är lyhört mellan våra lägenheter och att inte störa andra och även på våra uteplatser att vi håller en lite lägre ton. Vi vill ju alla behålla vår fina och trevliga Trädgårdsstad!

Det ska vara tyst i lägenheterna på vardagar från kl 22 på kvällen fram till kl 7 på morgonen och på helgerna från kl 24 på kvällen fram till kl 7 på morgonen.
Enstaka mindre fester efter kl 24 på helgerna ska i förväg meddelas till grannar. För större fester bör festlokal hyras.
Renovering av lägenheterna får ske mellan kl 9-20, dock ej på söndagar

Hans o Lilian Karls — Lgh 403
Yukio o Margareta Yamasuta Lgh 412

Till Brf Trädgårdsstadens Årsmöte 2018. (3)

Motion BRF Trädgårdsstaden Akalla
Rubrik: Besiktning efter reparation.

Bakgrund
Våra hus i Trädgårdsstaden är kulturmärkta. Vilket är av vikt.
Det jag vill uppmärksamma är större reparationer. Ej byte av tapeter eller målning! Större förändringar som ingrepp i bärande konstruktion
.- HSBs skrivning: Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten o annat väsentligt förändring av bostaden får dock inte göras utan styrelsens tillstånd. Paragraf 31, 32, o 37 i HSBs normalstadgar som rör underhållsarbete o vad som får förändras i bostaden är bra att ha koll på.

Ärende
Då vi har haft många vattenskador passar många på att också reparera i övrigt. Tycker det är bra då vi hållar våra hus uppdaterade.
Själva vattenskadan görs av underleverantörer som är upphandlade hos HSB. Men då det gäller övrig reparation har jag talat med många hantverkare som säger "att inomhus kan vi göra som vi vill?" Vilket görs o sedan blir det problem med rör ekande ljud av golv o nya väggar.

Yrkande
Att efter en stor reparation ska bostadens ägare begära besiktning. Detta är också en fördel om bostadens ägare vill sälja! Då det är besiktningskrav o det kan bli stor kostnad för bostadsägaren att återställa bostaden innan flytt!

Förslag till skrivelse
Bostadsägaren skall efter en större reparation ta kontakt med HSB o begära besiktning.

Vill också att vår styrelse höjer sin betydelse av att lagar o förordningar följs.
Och om inte måste det följas av frånsteg från lagar o avtal o styrelsen begär tex skadestånd av bostadsägaren annars blir våra stadgar o förordningar tandlösa.

Kathryn Valtersdotter Stockholm 2018-02-28

Kathryn Valtersdotter
Lägenhetsnummer 410
Nykarlebygatan 89
164 78 Kista

Karin Lundmark 374 L-nr
Jan Lundmark
Katarina Johansson Lgnt. 408
Solveig Hakansson 415
Arne Hakansson
Sven Teledeir 411

(4)

Motion Brf Trädgårdsstaden Akalla
Rubrik: Lyhört och hög ljudnivå kvällstid och på uteplatser

Bakgrund

Det förekommer hög ljudnivå efter kl 22 på vardagar ifrån vissa lägenheter i föreningen. Det kan röra sig om störande ljud från personer som går tungt i trapp och på golv samt dunsar och smällar. Vidare förekommer det att maskiner körs långt in på småtimmarna. Samtalsnivån kan i vissa lägenheter vara väldigt hög vilket hörs bra till intilliggande lägenheter. Alla dessa oljud i tid och otid upplevs som mycket störande av grannarna. Det leder till oro och störd nattsömn eftersom det kan vara svårt att somna när dessa oljud förekommer. Även om detta påpekas respekteras det inte alltid av de boende som stör.

Även på uteplatserna förekommer det hög ljudnivå.

Åtgärder
Vi föreslår följande åtgärder för att komma till rätta med problemen:
- att föreningen bidrar till ljudisolering i de fall boende upplever problem i form av hög ljudnivå från en intilliggande lägenhet ,
- att föreningen skickar ut en skrivelse till alla boende om vilka riktlinjer som gäller avseende ljudnivå och att dessa regler SKA följas,
- att dessa riktlinjer följs även på våra uteplatser.

-samt att styrelsen har i uppdrag att se till att riktlinjerna följs.

Förslag till skrivelse

I vår bostadsrättsförening SKA vi visa hänsyn och respektera varandra. Då vi har olika bakgrund och kultur är det särskilt viktigt att vi har förståelse och respekt för varandra. Vi måste tänka på att det är lyhört mellan våra lägenheter och att inte störa andra och även på våra uteplatser att vi håller en lite lägre ton. Vi vill ju alla behålla vår fina och trevliga Trädgårdsstad!

Det ska vara tyst i lägenheterna på vardagar från kl 22 på kvällen fram till kl 7 på morgonen och på helgerna från kl 24 på kvällen fram till kl 7 på morgonen.
Enstaka mindre fester efter kl 24 på helgerna ska i förväg meddelas till grannar. För större fester bör festlokal hyras.
Renovering av lägenheterna får ske mellan kl 9-20, dock ej på söndagar

2018-02-26 [illegible] Lgh nr: 411
2018-02-26 Katarina Johansson Lgh nr 408

5

Motion Brf Trädgårdsstaden Akalla
Rubrik: Lyhört och hög ljudnivå kvällstid och på uteplatser

Bakgrund

Det förekommer hög ljudnivå efter kl 22 på vardagar ifrån vissa lägenheter i föreningen. Det kan röra sig om störande ljud från personer som går tungt i trapp och på golv samt dunsar och smällar. Vidare förekommer det att maskiner körs långt in på småtimmarna. Samtalsnivån kan i vissa lägenheter vara väldigt hög vilket hörs bra till intilliggande lägenheter. Alla dessa oljud i tid och otid upplevs som mycket störande av grannarna. Det leder till oro och störd nattsömn eftersom det kan vara svårt att somna när dessa oljud förekommer. Även om detta påpekas respekteras det inte alltid av de boende som stör.

Även på uteplatserna förekommer det hög ljudnivå.

Åtgärder
Vi föreslår följande åtgärder för att komma till rätta med problemen:
- att föreningen bidrar till ljudisolering i de fall boende upplever problem i form av hög ljudnivå från en intilliggande lägenhet ,
- att föreningen skickar ut en skrivelse till alla boende om vilka riktlinjer som gäller avseende ljudnivå och att dessa regler SKA följas,
- att dessa riktlinjer följs även på våra uteplatser. samt
- att styrelsen har i uppdrag att se till att riktlinjerna följs.

Förslag till skrivelse

I vår bostadsrättsförening SKA vi visa hänsyn och respektera varandra. Då vi har olika bakgrund och kultur är det särskilt viktigt att vi har förståelse och respekt för varandra. Vi måste tänka på att det är lyhört mellan våra lägenheter och att inte störa andra. Vi vill ju alla behålla vår fina och trevliga Trädgårdsstad!

Det ska vara tyst i lägenheterna på vardagar från kl 22 på kvällen fram till kl 7 på morgonen och på helgerna från kl 24 på kvällen fram till kl 7 på morgonen.
Enstaka mindre fester efter kl 24 på helgerna ska i förväg meddelas till grannar. För större fester bör festlokal hyras.
Renovering av lägenheterna får ske mellan kl 9-20, dock ej på söndagar

2018-02-28
Kathryn Valtersdotter
Lgh nr 410

13/2 - 2018
6

2018-01-29

Den medföljande reviderade motionen daterad 2018-01-29, makulerar/ersätter tidigare inlämnad motion daterad 2018-01-27!

Hälsningar

Sten Pettersson

Sten Pettersson
Imatragatan 15

6

2018-01-29

# Motion till Trädgårdsstadens stämma år 2018.

Ref.: Bilaga till motionen.
Citat fr. 2008-års stämmoprotokoll § 23:
"Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att avslå motionen då denna information redan finns tillgänglig på vår hemsida och i informationsfolder som alla nyinflyttade får".

Men de utförda "inre/yttre-förändringarna", före och efter 2008, visar obestridligt att medlemmar ("nya som gamla") inte läser de informationskällor som styrelsen hänvisade till!
Ty om så varit fallet hade förmodligen inte medlemmar investerat i dyra "otillåtna" inre och/eller yttre förändringar, som de senare uppmanas att återställa (fritt eller via handräckning).

Föreslår därför att "bifogad 2008-års motion" tas upp till omprövning!
En *"med ord och bild" pedagogiskt formad folder*, som lämnas till köparen (även till mäklaren) vid visningstillfället, ger köparen (även mäklaren) detaljerad kännedom om hur man, efter godkänt "bygglov", får förändra den yttre och/eller inre miljön.
Gäller speciellt vid renovering av befintliga våtutrymmen och kök (t.ex. inte tillåtet att ändra befintliga VVS kanaler medelst bilning alt. fräsning).
För att slippa uppmaning om återställande av lägenheten är det viktigt att köparen känner till detta innan hen, före inflyttning eller vidareförsäljning, börjar totalrenovera lägenheten.

Genom att lämna en informativ folder redan vid visningstillfället ger som spinoff en **enhetlig inre och yttre miljö:**
Speciellt när det gäller förändringar av den yttre miljön, som nutilldags i mångfald gjorda förändringar, indikerar att det saknas normer för vad/hur man (med grannars medgivande) får förändra sin utemiljö (t.ex. altanformad dess avgränsningar, tomtavgränsning m.m.)

Välbetänkt om den upplysande foldern även distribueras till samtliga hushåll.

Sten Pettersson
Sten Pettersson
Imatragatan 15

2008-02-07

# Motion till Trädgårdsstadens stämma år 2008.
## – Förändring av yttre boendemiljö –

Förefaller att det är på tiden att styrelsen blir synligt förekommande, samt utarbetar en pedagogiskt formad folder, med ritningar/bilder och minimal text, att komplettera byråkratiskt formulerade stadgar/regler (som kanske inte ens läses). Och därigenom delge nya (även "nygamla" missade) medlemmar de begränsningar som gäller för förändringar av den yttre boendemiljön, samt att bygglov måste sökas och godkännas av styrelsen innan förändringar får påbörjas!

Föreslår att nämnda folder (som sannolikt motverkar disharmoni i området) snarast skapas till att:

- Vara en del av mäklarens övriga information som lämnas vid visningstillfället.
- Distribueras av styrelsen tillsammans med ett "Välkomstbrev samt Styrelsepresentation" så snart de nya medlemmarna/ägarna flyttat in.

Kan vara lämpligt att texten är flerspråkig.

KOPIA

Motionär
Sten Pettersson f.d. Styrelseledamot
Sten Pettersson
Imatragatan 15

18/2 (7)

# MOTION TILL TRÄDGÅRDSSTADENS ÅRSSTÄMMA 2018

## 2018-02-20

**Motion om att förbjuda parabolantenner**

**Argument 1.** Parabolantennerna har idag spelat ut sin roll som informationsmedia. Det finns idag IPTV som via en digitalbox tar emot satellitsignal. Enda kravet är att det finns Wi-fi i området. Dessa finns att köpa på alla större antennbutiker samt på näthandeln.
Googla på "IPTV" för all information.

**Argument 2.** Är att ingen parabol hittills har monterats enl. dom anvisningar och ritningar som styrelsen tillhandahåller. Detta innebär mycket onödigt jobb för styrelsen och HSB i form av inspektioner och tillskrivningar samt uppföljning av rättelseanmodningar.

Dan Lindblad Styrelseledamot dan.lindblad@bahnhof.se 0708911352

8

Motion till ordinarie årsstämma 2018

2018-01-15

Brf Trädgårdsstadens styrelse

**Förslag till regler rörande störande verksamhet**

Jag föreslår att nedanstående förslag till skrivning inarbetas i Brf Trädgårdsstadens regelverk. Nu finns endast en allmän skrivning utan tidsangivelser, vad gäller störande verksamhet, vilket gör att reglerna kan tolkas lite hur som helst. De förslag till tider som anges stämmer överens med vad som anses allmänt accepterat i vårt samhälle och de är också är delvis förankrade i lagar och förordningar.

*Störande verksamhet, såsom höga ljud, hög musik, hög volym på TV och radio, buller från reparationer och ombyggnad mm, skall undvikas och är inte tillåten vardagar före kl 07:00 och efter kl 22:00 samt lördag, söndag och helgdagar före kl 10:00 och efter kl 18:00.*

Krystyna Larsson

Imatragatan 93

Lägenhet 296

9

Hej!
Härmed en motion till årsmötet.
Har tyvärr ingen fungerande skrivare f n.
Vänligen
Bengt Dahlberg
7514982

Motion

Som säkert många redan vet är säkert stadsvatten ingen självklarhet. Det behövs endast att en vattenledning står trycklös en stund för att obehagliga smittämnen i ett ogynnsamt läge kan ta sig in i ledningen.
Ett mycket bra sätt att förhindra smittämnen och parasiter att ta sig in i vårt interna stadsvattennät är att installera UV-filter. Det placeras vid anslutningspunkten till vattenverkets inkommande ledning. Bifogade bilder visar en installation i samhället Nygård utanför Narvik.
UV-filtret är den enda reningen som används där.
I händelse av ett krisläge i landet är det av värde om vårt område kan ha säkert vatten efter eventuella avbrott i vattentillförseln. I ett krisläge är det även nödvändigt med eltillförsel till UV-filtret vilket, i händelse av elavbrott, kan ske genom ackumulatorer oh solpanel.
Föreslår därför att stämman beslutar om att anskaffa, montera och driftsätta UV-filter i Trädgårdstadens vattenledningsnät.

https://www.prominent.com/en/Products/Products/Disinfection-Systems-and-Oxidation-Systems/UV-Systems/pg-uv-systems.html

Kista 28 feb 2018
Bengt Dahlberg
Jm 28

10.

# Motion till Brf Trädgårdsstadens årsstämma 2018

Akalla 2018-02-26

Jag föreslår att styrelsen inbjuder till ett informationsmöte för samtliga medlemmar i Brf Trädgårdsstaden under hösten, i september eller oktober varje år.
Där kan medlemmarna få träffa den nya styrelsen och kunna få information vad styrelsen har planerat att arbeta med under tiden fram till nästa årsstämma.

Informera om ex värmen inför hösten/vintern som det ständigt arbetas med, securitasbevakningen och andra saker som planerats i föreningen.

Medlemmarna ges också möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Även om torsdagsjouren och infobladen finns, så tror jag att det är bra om styrelsen erbjuder medlemmarna att få komma på ett planerat informationsmöte och där medlemmarna får möjlighet att ställa frågor och träffa hela styrelsen.

Grannsamverkansgruppen kan också presentera vad de planerat att göra under året.

till styrelsen
prova i 2 år september

Lena Moberg-Lindblad
Imatragatan 170

Lena Moberg-Lindblad

Akalla 2018-02-21 11

# Motion

Till Brf Trädgårdsstadens årsstämma 2018

## Tvättstugetider

- De nuvarande tvättstugetider har tre tvåtimmars pass mellan klockan 7 och kl 13 och två tretimmars pass mellan kl 13 och 22.

Eftersom det är svårt att hinna få sin tvätt torrt på endast tvåtimmarspass, tvingas många att ta hem sina fuktiga textilier för att fortsätta torka dem hemma istället. Detta är inte rimligt och kan lätt åtgärdas!

- Därför föreslår jag att återgå till det tidigare välfungerande ordning, som så att:
  Alla tvättpass skall vara två och halv timme (2,5 t) långa. Och om man nu av någon anledning inte skulle hinna torka klart inom det, kan bero på maskinfel etc. , så det skulle vara tillåtet torka klart max. en halvtimme. Men utan att stå i vägen eller störa såklart.

De nya föreslagna tvättiderna skulle då börja på följande tider:

Kl. 7, kl 9:30, kl 12, kl 14:30, kl 17, kl 19:30. Tills kl 22:00.

Om någon inte utnyttjar sitt bokade pass, och man får ta över dennes pass, är det svårt hinna på återstående tiden att båda tvätta och torka klart.

Fråga: Det har pratats om möjligheter med bokning via hemsidan, men när kan vi få det?

*Med vänliga hälsningar*

Merja Louka

Nykarlebygatan 156

Akalla 2018-02-21

12

Till Brf Trädgårdsstadens årsstämma 2018

# Motion

## Ang. Bastu bokning

Imatragatan 130

Att bada bastu är mycket hälsosamt och bra för oss på många sätt och det har även vetenskapligt bevisats!

**Just nu kan föreningens bastu bokas enligt följande:**
*" Tillgång till bastu finns för föreningens medlemmar i föreningslokalen på Imatragatan 130. From 2015 så har vi ett nytt bokningssystem, vilket innebär att ni som vill ha tillgång till bastun kommer till föreningslokalen någon torsdag mellan kl 18.00 - 18.45 och anmäler ert intresse. Avgiften för 1 år är 600:- som betalas på plats i föreningslokalen. Bokning av bastun sker därefter med samma tagg som ni har till tvättstugan."*

**Jag föreslår följande ändringar:**

Bastu skall kunna bokas 4 till 6 månaders tid i taget.
Det enskilda bastupasset ska vara ca. 1,5 timmar lång.
Eftersom bastubadandet brukar energi i form av vatten och värme, vore rimligt att ta en självkostnadspris per besök.

Administrationen om detta skall skötas förslagsvis av en eller två styrelseledamot alt. suppleanter, som har färre uppgifter på sig, eller på annat sätt.

Betalning/fakturering förslagsvis i slutet av bokningsperioden. Då blir det rättvist för att alla betalar efter sin egen brukning. Inkomsterna ska läggas på underhåll av bastun och trivseln i lokalen.

*Med vänliga häisningar*

Merja Louka,
Nykarlebygatan 156

13

Till Brf Trädgårdsstadens årsstämma 2018

# Motion

## Ang. omklädningsrummet till bastu.

Arkitekten hade ritat vår bastu på Imatragatan130 (i Brf lokalen) som det bör vara, med ett separat omklädningsrum. Nu finns där bara ett duschrum och bastu- (ånga)rummet, men inget separat omklädningsrum.

En gång i tiden blev det populärt med solarier och omklädningsrummet blev till ett solarium till bastubadarnas besvikelse. Efter att solarium intresset dog (Risk för hälsan!), blev omklädningsrummet omgjort till en städskrubb.

Numera är det ganska få som använder föreningens bastu, trots att det renoverades några år sedan.

Jag, i egenskap av gammal sauna freak, uppväxt med sauna minst en gång i veckan, avstår också bastun här på hemmaplan p.g.a. försämringarna:
Litet varmt dusch- och omklädningsrum där kläderna klibbar på kroppen eftersom det inte finns något svalt utrymme, där man kan avnjuta sin bastuöl och relaxa - innan man klär på sig igen.

**Mitt förslag är att omklädningsrummet återställs** till bastun, som det bör vara: med ett separat omklädningsrum!
Omklädningsrummet ska vara lite svalare och avsedd för en skön stund för avkoppling för båda kropp och själ.
Renoveringen bör prioriteras och påbörjas snarast.

Vänligen

Merja Louka

Nyk. 156

# Fullmakt

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

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

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

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HSB – där möjligheterna bor