



# HSB Brf Trädgårdsstaden ÅRSREDOVISNING 2023

MEDLEM I HSB



HSB-där möjligheterna bor





# Brf. Trädgårdsstaden.

**Medlemmarna i HSB:s Brf Trädgårdsstaden nr 192 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 29 maj 2024 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. av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. 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.**

Brf. Trädgårdsstadens styrelse



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6527 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1973.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bislet Nr 3	Stockholm stad	10 år	2024-12-31	1974
Imatra Nr 4	Stockholm stad	10 år	2024-03-31	1974
Imatra Nr 5	Stockholm stad	10 år	2024-06-30	1974
Imatra Nr 6	Stockholm stad	10 år	2024-06-30	1974
Imatra Nr 7	Stockholm stad	10 år	2024-12-31	1974
Imatra Nr 8	Stockholm stad	10 år	2024-09-30	1974
Nykarleby Nr 1	Stockholm stad	10 år	2025-06-30	1974
Nykarleby Nr 2	Stockholm stad	10 år	2024-12-31	1974
Nykarleby Nr 3	Stockholm stad	10 år	2025-06-30	1974
Nykarleby Nr 4	Stockholm stad	10 år	2024-12-31	1974
Nykarleby Nr 5	Stockholm stad	10 år	2025-06-30	1974

### Totalt 11 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam och Volante. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
421	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 532
32	lokaler (hyresrätt)	2 089
327	p-platser	0
<b>Totalt 780 objekt</b>		<b>32 621</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 1 rok, 71 st 2 rok, 180 st 3 rok, 123 st 4 rok.



### 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 %.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Ohlsson	Ordförande	2006-07-10	
Stefan Rydell	Ledamot	2007-05-31	
Annika Haglund Rodriguez	Ledamot	2009-07-23	
Jan Olofsson	Ledamot	2021-05-13	
Gabrielle Gordon Rozada	Ledamot	2023-05-31	
Gabrielle Gordon Rozada	Suppleant	2022-06-30	2023-05-31
Anna Carlsson Cheikh	Ledamot	2021-07-07	
Wilhelm Norelius	Ledamot	2020-07-10	
Juliana Bahar	Ledamot	2019-05-30	2023-05-31
Lill-Mari Pangerl	Suppleant	2023-05-31	
Peter Olsson	Suppleant	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Rydell, Annica Haglund-Rodrigues, .

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Rydell, Annika Haglund Rodriguez, Sven Ohlsson, Anna Carlsson Cheikh.

Revisorer har varit: Anneli Morefält med Jitka Sabzi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: *Gun-Britt Andersson, Gunilla Glas* samt *Krystyna Larsson*, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har ökat med 3 % från oktober.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-29.

## Tomträttsavtalen nya avtalsperioder

Fastighet	Från period	Årlig kostnad
Bislet 3	2025-01-01	69 000
Imatra 4	2024-04-01	1 000
Imatra 5	2024-07-01	518 400
Imatra 6	2024-07-01	979 200
Imatra 7	2025-01-01	12 900
Imatra 8	2024-10-01	331 000
Nykarleby 1	2025-07-01	658 000
Nykarleby 2	2025-01-01	69 000
Nykarleby 3	2025-07-01	478 000
Nykarleby 4	2025-01-01	532 600
Nykarleby 5	2025-01-01	1 000

## De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Avslutande takarbete på förskolan Trädgården Nykarlebygatan 163
2023	Ny häck utmed Imatragatan jämna nummer
2022	Omläggning tak, servicehus Im 230 & Nyk 10
2022-2023	Omläggning tak, förskolor Nyk 5 & Nyk 163
2022	Sanering mossa på bostadshusens tak, gård 1-8
2022	Statusbesiktning av stammar, gård 1-8
2022	Målning fasader bostadshus, gård 1
2021	Ny häck utmed Nykarlebygatan 12-58 samt flertal andra häckar utmed andra gator
2020-2021	Renovering av fasader och tak, servicehus Im 4, 10, 230 & Nyk 10, 60
2020	Nya gallergrindar i samtliga förrådshus i syfte att förhindra skadegörelse
2020	Avslut brandskadade bostaden Im 348 & övriga delar i huslängan
2012-2019	Fasadrenovering avslutad, gård 1-8
2018-2019	Återställning av tomtarna på gård 8

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Nyinvestering och utbyte av samtliga elmätare i samtliga lägenheter
2024	Start av ommålning av fasader, en gård per år

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 605 och under året har det tillkommit 35 och avgått 37 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 603.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	129	86	90	109
Skuldsättning, kr/kvm	1 741	1 758	1 777	1 750	1 769
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 858	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	291	212	215	192	190
Årsavgifter, kr/kvm	890	807	778	778	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 030	906	872	858	868
Nettoomsättning, tkr	32 231	30 731	29 173	28 947	28 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	632	-106	-2 455	-2 692	-396
Soliditet, %	39	39	39	41	42

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	21 375 400	0	0	21 375 400
Underhållsfond, kr	14 937 918	0	-55 837	14 882 081
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>36 313 318</b>	<b>0</b>	<b>-55 837</b>	<b>36 257 481</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 567 679	-105 664	55 837	6 517 852
Årets resultat, kr	-105 664	105 664	632 374	632 374
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 462 015</b>	<b>0</b>	<b>688 211</b>	<b>7 150 226</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>42 775 333</b>	<b>0</b>	<b>632 374</b>	<b>43 407 707</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 440 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 495 837 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 462 015
Årets resultat, kr	632 374
Reservation till underhållsfond, kr	-1 440 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 495 837
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 150 226</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 150 226</b>
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	32 232 949	30 661 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 312 992	202 362
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>33 545 941</b>	<b>30 863 517</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-27 488 382	-25 928 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 124 560	-877 560
Personalkostnader	Not 6	-412 685	-444 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 961 176	-3 055 760
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-31 986 803</b>	<b>-30 305 844</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 559 139</b>	<b>557 673</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 826	3 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-930 250	-666 441
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-924 424</b>	<b>-663 337</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>634 714</b>	<b>-105 664</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>634 714</b>	<b>-105 664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>634 714</b>	<b>-105 664</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	95 988 783	98 949 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	641 876	0
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 630 659</b>	<b>98 949 959</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	10 500	10 500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 500</b>	<b>10 500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**96 641 159**      **98 960 459**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27 336	134 891
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 593 439	5 821 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 680 834	3 108 395
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>10 301 609</b>	<b>9 064 444</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 000 236	0
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>4 000 236</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	343 902	293 447
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>343 902</b>	<b>293 447</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**14 645 748**      **9 357 890**

### Summa Tillgångar

**111 286 907**      **108 318 349**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 375 400	21 375 400
Fond för yttre underhåll	14 882 081	14 937 918
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>36 257 481</b>	<b>36 313 318</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 517 852	6 567 679
Årets resultat	634 714	-105 664
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>7 152 566</b>	<b>6 462 015</b>

### Summa Eget kapital

<b>43 410 048</b>	<b>42 775 333</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 431 250	49 221 250
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>46 431 250</b>	<b>49 221 250</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 290 000	8 130 000
Leverantörsskulder		2 559 063	1 479 432
Skatteskulder		659 204	335 033
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 182 168	2 067 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 755 174	4 309 336
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>21 445 609</b>	<b>16 321 766</b>

### Summa Skulder

<b>67 876 859</b>	<b>65 543 016</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>111 286 907</b>	<b>108 318 349</b>
--------------------	--------------------

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 559 139	557 673
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 961 176	3 055 760
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 961 176</b>	<b>3 055 760</b>
Erhållen ränta	5 826	3 104
Erlagd ränta	-878 884	-639 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 647 256</b>	<b>2 977 324</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	555 308	-368 909
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 912 477	-1 189 453
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>3 467 786</b>	<b>-1 558 363</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 115 042</b>	<b>1 418 961</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-641 876	-525 169
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-641 876</b>	<b>-525 169</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-630 000	-630 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-630 000</b>	<b>-630 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 843 166</b>	<b>263 792</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 083 691</b>	<b>5 819 899</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 926 857</b>	<b>6 083 691</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 16 842 882 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 382 576	24 648 313
	Hyror lokaler	3 492 776	3 163 404
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 143 842	1 159 826
	Hyror förbrukningsbaserad	2 065 339	1 586 947
	Hyror informationsöverföring	84 000	83 610
	Hyror övrigt	97 200	96 960
	Övriga primära intäkter	264 379	227 916
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>32 530 112</b>	<b>30 966 976</b>
	Avgiftsbortfall	-101 092	-108 750
	Hysesbortfall	-3 085	-1 685
	Avsatt till inre fond	-195 386	-195 386
	<i>Summa</i>	<b>-299 563</b>	<b>-305 821</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>32 230 549</b>	<b>30 661 155</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	219 557	132 301
	Elstöd, övriga intäkter	1 093 435	70 061
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 312 992</b>	<b>202 362</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 906 424	-1 933 335
	Snö och halk-bekämpning	-329 822	-220 807
	Reparationer	-2 473 814	-3 783 912
	Planerat underhåll	-1 495 838	-1 270 206
	Försäkringsskador	-712 152	-633 019
	EI	-2 358 049	-2 079 392
	Uppvärmning	-5 386 610	-4 658 384
	Vatten	-1 747 026	-1 501 702
	Sophämtning	-862 476	-813 182
	Fastighetsförsäkring	-1 661 520	-1 233 110
	Kabel-TV och bredband	-641 209	-614 556
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-3 867 856	-3 313 561
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 021 876	-1 002 560
	Tomträttsavgäld	-2 037 785	-2 009 224
	Övriga driftkostnader	-985 924	-861 066
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-27 488 382</b>	<b>-25 928 016</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-188 822	-171 012
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-217 867	-164 750
	Administrationskostnader	-180 502	-234 564
	Extern revision	-34 375	-32 750
	Konsultkostnader	-267 188	-14 375
	Medlemsavgifter	-54 310	-54 310
	Föreningsverksamhet	-39 740	-51 827
	Övriga förvaltningskostnader	-141 757	-153 972
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 124 560</b>	<b>-877 560</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 558	-12 376
	Övriga arvoden	-338 070	-358 640
	Sociala avgifter	-62 057	-73 492
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-412 685</b>	<b>-444 508</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 175	2 455
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 651	649
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>5 826</b>	<b>3 104</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-927 380	-662 628
	Övriga räntekostnader	-2 870	-3 813
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-930 250</b>	<b>-666 441</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 352 260	154 827 091
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 187 954	1 187 954
	Årets investeringar	0	525 169
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 540 214</b>	<b>156 540 214</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 590 255	-54 534 496
	Årets avskrivningar	-2 961 176	-3 055 760
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 551 431</b>	<b>-57 590 255</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 988 783</b>	<b>98 949 959</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	243 436 000	243 436 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	226 077 000	226 077 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>469 513 000</b>	<b>469 513 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 425 800	68 425 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>68 425 800</b>	<b>68 425 800</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	437 500	437 500
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>437 500</b>	<b>437 500</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-437 500	-437 500
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-437 500</b>	<b>-437 500</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	641 876	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>641 876</b>	<b>0</b>



Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>10 500</b>	<b>10 500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 582 718	5 790 244
	Övriga fordringar	10 721	30 913
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>7 593 439</b>	<b>5 821 157</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 680 834	3 108 395
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>2 680 834</b>	<b>3 108 395</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Nordea	4 000 236	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>4 000 236</b>	<b>0</b>
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	64 744	275 442
	Bankkonto 1	0	18 005
	Bankkonto 2	9 638	0
	Bankkonto 3	269 520	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>343 902</b>	<b>293 447</b>

**Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,92%	2026-03-17	5 000 000	0
Nordea	0,96%	2025-06-17	4 000 000	0
Nordea	0,93%	2025-03-18	3 368 750	175 000
Nordea	0,91%	2025-01-22	4 117 500	45 000
Nordea	0,73%	2024-10-16	3 990 000	120 000
Nordea	0,67%	2024-08-21	5 830 000	40 000
Nordea	3,95%	2028-03-15	7 500 000	0
Nordea	4,07%	2025-09-17	2 895 000	0
Nordea	5,86%	2027-06-15	2 745 000	30 000
Nordea	2,7%	2027-03-17	3 740 000	40 000
Nordea	0,75%	2026-09-16	6 535 000	180 000
Nordea	0,94%	2026-06-17	7 000 000	0
			<b>56 721 250</b>	<b>630 000</b>

Långfristig del	46 945 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	470 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 820 000
Kortfristig del	10 290 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	630 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 520 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,78%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,92%	2026-03-17	5 000 000	0
Nordea	0,96%	2025-06-17	4 000 000	0
Nordea	0,93%	2025-03-18	3 368 750	175 000
Nordea	0,91%	2025-01-22	4 117 500	45 000
Nordea	0,73%	2024-10-16	3 990 000	120 000
Nordea	0,67%	2024-08-21	5 830 000	40 000
Nordea	3,95%	2028-03-15	7 500 000	0
Nordea	4,07%	2025-09-17	2 895 000	0
Nordea	5,86%	2027-06-15	2 745 000	30 000
Nordea	2,7%	2027-03-17	3 740 000	40 000
Nordea	0,75%	2026-09-16	6 535 000	180 000
Nordea	0,94%	2026-06-17	7 000 000	0
			<b>56 721 250</b>	<b>630 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	470 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 820 000
Kortfristig del	10 290 000

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	32 100	32 100
	Momsskuld	80 095	55 020
	Källskatt	0	7 500
	Inre fond	2 013 806	1 934 996
	Övriga kortfristiga skulder	56 167	38 349
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>2 182 168</b>	<b>2 067 965</b>
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 373 787	2 375 357
	Upplupna räntekostnader	148 484	97 118
	Övriga upplupna kostnader	2 232 903	1 836 860
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>5 755 174</b>	<b>4 309 336</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Morefält  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN OHLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:29:49



**GABRIELLE GORDON ROZADA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:18:30



**ANNA CARLSSON CHEIKH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:03:12



**STEFAN RYDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:39:48



**JAN OLOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:18:03



**ANNIKA HAGLUND-RODRIGUEZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:35:41



**WILHELM NORELIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:54:09



**ANNELI MOREFÄLT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:57:12



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:28:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNELI MOREFÄLT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:59:20



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:28:31





HSB – där möjligheterna bor

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Verksamhetsberättelsen är en bilaga till förvaltningsberättelsen och ska ej revideras. Här har styrelsen större frihet att presentera föreningens verksamhet och det finns inget krav på hur rubriker samt under-rubriker ska se ut. Detta dokument kan ses som ett hjälpmedel, men varje förening är fri att skapa en egen version i valfritt verktyg.

### OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningens namn	Organisationsnummer
------------------------------	---------------------

### MÅL OCH VISIONER

Beskrivning av föreningens mål och visioner. Beskrivningen kan eventuellt vävas samman med ”Förväntad framtida utveckling” som även anges i förvaltningsberättelsen,

### DET GODA BOENDET

Beskriv översiktligt fritidsverksamheten, studieverksamheten och miljöarbetet i föreningen. Övrigt som kan tänkas vara i en bilaga är diagram, historik m.m.

# 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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.



## Dagordningspunkt 24

### Motioner till Brf Trädgårdsstaden stämma den 29 maj 2024

1. Motion rörande utbyte av elcentral med proppsäkringar.
  - Motionären anser att de med proppsäkringar är omoderna och gamla

Styrelsens yttrande till berörd motion: El-centralerna med poppar är gamla men fullt fungerande. Många medlemmar som renoverat bostädernas hallar har redan bytt ut dessa mot moderna säkringsskåp med "vippsäkringar". Styrelsen finner därför att detta är en fråga för varje enskild medlem att lösa. Vi kan dock göra en enkät och kontrollera hur stort intresset är. Ifall många är intresserade av att byta kan styrelsen upphandla ett ramavtal till föreningens medlemmar.

2. Motion rörande installation av braskaminer/insatskamin/eldstad där motionären vill att styrelsen undersöker möjligheten till sådan installation hos Länsstyrelsen. (Borde vara Stadsbyggnadskontoret som avses.)

Styrelsen avstyrker motionen både utifrån miljö- och byggnadshänsyn. Brf Trädgårdsstadens samtliga byggnader är kulturmärkta och omfattas av stort skydd mot förändring. Styrelsen noterar också att yttre miljön skulle försämrats av rökgaser mm.

3. Motion rörande gruppavtal för bredband (3a, 3b)

Styrelsen avstyrker motionen. Brf Trädgårdsstaden är en del av Akalla Husby Nätort (AHN) genom 21 % deläggande. AHN har redan gruppavtal med Bahnhof och OBE.NET. AHN är ett stadsnät för fem föreningar i Akalla och Husby.

Motionären föreslår som en komplettering i sin motion att vi ska ansluta Stockholms Stadsnät.

Styrelsen avvisar även detta förslag. Stockholms Stadsnät vill vara i egna fiber och inte ha konkurrens av andra internetleverantörer. Brf Trädgårdsstadens fiber är föreningens fiber och i AHN:s stadgar framgår att det ska vara en samfällighet med öppet nät för de operatörer som vill erbjuda tjänster i AHN stadsnät.

2024-02-21

## **Motion till föreningens årsstämma**

Under hösten 2023 pågick utbyte av elmätare, vilket även fortsätter under våren 2024. Man har behövt komma in i allas lägenheter/radhus.

Elmätare har varit gamla och omoderna så det var ett bra drag. 😊

Jag vill knyta on detta utbyte av elmätare och föreslår även utbyte av **El central med proppsäkringar**.

Våra är gamla och omoderna. Jag personligen saknar förteckning över vilken propp är för vad.

Jag har frågat arbetarna som bytte elmätare om dom kunde utföra byte av el centralen. Dom har tagit namn med telefonnummer och skulle återkomma.

Synd att man inte hade slagit ihop dessa byten och gjort det samtidigt.

Om styrelsen anser att det skulle bli en dyr satsning/investering kunde man åtminstone göra en gemensam upphandling som man kunde avropa på själv till ett bättre pris.

Jitka Sabzi  
Imatragatan 116

## **Motion till årsstämman för BRF Trädgårdsstaden:**

**Motion:** Styrelsen ansöker om möjligheten av installation av braskamin/insatskamin/eldstad hos länsstyrelsen/myndigheten pga. våra fastigheter är K märkta och sedan återkommer med ett svar till alla.

**Angående:** Bygglov/Byggnämnan för braskamin/insatskamin eller liknande eldstad.

### **Orsak:**

- Krisfaktor
- Värdeökande
- Mysfaktor

**Bakgrund:** Just nu finns det en ökad hotbild mot Sverige. Om det blir kris i Sverige ett exempel att det finns ingen ström under vintertid i flera månader, ingen värme i huset, ingen möjlighet att koka vatten. En värmekälla som inte äter upp syre i huset skulle bli en livräddare i sådan eller likande situationer. Det är viktigt att vara förberedd på olika kriser.

Samtidigt kan en eldstad också skapa en mysig atmosfär och öka värdet på ens fastighet. Många uppskattar att ha en eldstad för att skapa en trevlig och avslappnad miljö i sitt hem. Så oavsett om det är för att vara förberedd på kriser eller skapa en mysig atmosfär i hemmet kan en eldstad vara en värdefull investering.

### **Om det blir beviljat vem står för kostnader:**

Enskilt hushåll väljer själv om att ha / i fastigheten och betalar själv för installation och val av braskamin/insatskamin eller liknande eldstad.

- Eller om föreningen tar fram en eldstad som passar vårt hushåll och det är den man får anpassa sig till och kanske få ett reducerat pris om många väljer att installera samtidigt.

Styrelsen kan ge riktlinjer för var installationen får placeras och ansvarar hur den ska underhållas ex. sotning och att det inte orsakar skador. Så att alla ska känna sig trygga och nöjda.

Sotningsavgift debiteras till berört hushåll via föreningen.

Krav för varje bostad att ha hemförsäkring och brandlarm installerad i huset vid en installation av eldstad.

**Motion inlämnad av:** Leila Latiri, Imatragatan 63.

### **Motion 3a: Grupp avtal gällande bredband för hela föreningen**

Jag tycker styrelsen ska förhandla fram ett grupp avtal för bredband till alla lägenheter och lokaler i Akalla trädgårdsstad.

Detta skulle göra att vi skulle kunna få bredband för en kostnad som säkert undertiga 100kr per lägenhet och månaden och med högsta hastigheten. Detta skulle både föreningen och nästan alla medlemmar spara pengar på. Då de nu har en mindre räkning att betala varje månad.

Då det är svårt att leva i dagens samhälle utan internet så borde detta vara önskvärt av en stor majoritet.

Styrelsen ska förhandla med alla leverantörer inte bara Bahnhof och Tele2 (Comhem) utan även inkludera leverantörer på Stockholm stadsnät, förfrågan kan även gå till satellit/mobil baserade lösningar men dessa lär förmodligen inte kunna ge lika bra bud eller bandbred

### **Motion 3b: Föreningen ska anslutas till Stockholms stadsnät**

Om motion 1a av någon anledning avslås vill jag yrka om att vi ansluter till Stockholms stadsnät för idag så har jag för dåligt och dyrt utbud av leverantörer. Då jag personligen är fast på Tele2(Comhem) som ända leverantören då mobilt bredband har databegränsning och varje gång jag försökt få Bahnhof har styrelsen tekniker fumlat bort möjligheten och jag fått säga upp anslutningen pga den aldrig blev inkopplad.



**Brf. Trädgårdsstaden.**

# Fullmakt 2024

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 Trädgårdsstaden

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

