



HSB Brf Trädgårdsstaden ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB-där möjligheterna bor



Brf. Trädgårdsstaden.

Medlemmarna i HSB:s Brf Trädgårdsstaden nr 2192 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 31 maj 2023 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 styrelsen hänskjutet ärende rörande allmän kameraövervakning i Brf Trädgårdsstaden och 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 Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6527 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1979.

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	Stockholms stad	10 år	2024-12-31	1974
Imatra Nr 4	Stockholms stad	10 år	2024-03-31	1974
Imatra Nr 5	Stockholms stad	10 år	2024-06-30	1974
Imatra Nr 6	Stockholms stad	10 år	2024-06-30	1974
Imatra Nr 8	Stockholms stad	10 år	2024-09-30	1974
Nykarleby Nr 1	Stockholms stad	10 år	2025-06-30	1974
Nykarleby Nr 2	Stockholms stad	10 år	2024-12-31	1974
Nykarleby Nr 3	Stockholms stad	10 år	2025-06-30	1974
Nykarleby Nr 4	Stockholms stad	10 år	2024-12-31	1974
Nykarleby Nr 5	Stockholms stad	10 år	2025-06-30	1974
Imatra Nr 7	Stockholms stad	10 år	2024-12-31	1974

Totalt 11 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
421	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30532
32	lokaler (hyresrätt)	2089
327	p-platser	0
Totalt 780 objekt		32621

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	Vice ordförande	2007-05-31	
Annika Haglund-Rodriguez	Ledamot	2009-07-23	
Jan Olofsson	Ledamot	2021-05-13	
Johan Engvall	Ledamot	2016-08-24	2022-05-31
Anna Carlsson Cheikh	Ledamot	2021-07-07	
Wilhelm Norelius	Ledamot	2020-07-10	
Juliana Bahar	Ledamot	2019-05-30	
Gabrielle Gordon Rozada	Suppleant	2022-06-30	
Jonas Andersson	Suppleant	2021-07-07	2022-08-01
Ben Robertson	Suppleant	2021-07-07	2022-04-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Ohlsson, Juliana Bahar, Anna Carlsson Cheikh samt Wilhelm Norelius.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Rydell, Annika Haglund-Rodriguez, Sven Ohlsson, Juliana Bahar.

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 Larson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 45 medlemmar samt en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes i januari 2022 med 3 % och sedan i oktober med ytterligare 3 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Omläggning tak, servicehus Im 230 & Nyk 10
2022-2023	Omläggning tak, förskolor Nyk 5 & Nyk 163
2022	Sanering mossor 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
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 tomterna 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
2023	Avslutande takarbete på förskolan Trädgården Nykarlebygatan 163
2023	Ny häck utmed Imatragatan jämna nummer
2024	Ommålning av fasader och därefter en gård per år

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 600 och under året har det tillkommit 44 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 597.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	129	86	90	109	87
Skuldsättning, kr/kvm	1 758	1 777	1 750	1 769	1 746
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	212	215	192	190	187
Driftskostnad, kr/kvm	756	766	746	683	709
Årsavgifter, kr/kvm	807	778	778	750	741
Totala intäkter, kr/kvm	906	872	858	868	874
Nettoomsättning, tkr	30 731	29 173	28 947	28 319	27 929
Resultat efter finansiella poster, tkr	-106	-2 455	-2 692	-396	10
Soliditet, %	39	39	41	42	42

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 375 400	0	0	21 375 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 768 124	0	169 794	14 937 918
S:a bundet eget kapital, kr	36 143 524	0	169 794	36 313 318
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 192 224	-2 454 751	-169 794	6 567 679
Årets resultat, kr	-2 454 751	2 454 751	-105 664	-105 664
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 737 473	0	-275 458	6 462 015
S:a eget kapital, kr	42 880 997	0	-105 664	42 775 333

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 440 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 270 206 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	6 737 473
Årets resultat, kr	-105 664
Reservation till underhållsfond, kr	-1 440 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 270 206
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 462 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 462 015

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 731 216	29 172 665
Övriga rörelseintäkter	Not 2	132 301	523 767
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-23 980 340	-24 316 340
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 555 030	-1 445 489
Planerat underhåll		-1 270 206	-2 218 445
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-444 508	-477 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 055 760	-3 039 983
Summa rörelsekostnader		-30 305 844	-31 497 361
Rörelseresultat		557 673	-1 800 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 104	7 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-666 441	-661 123
Summa finansiella poster		-663 337	-653 822
Årets resultat		-105 664	-2 454 751

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	98 949 959	101 480 549
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
		<u>98 949 959</u>	<u>101 480 549</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 500	10 500
		<u>10 500</u>	<u>10 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>98 960 459</u>	<u>101 491 049</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		134 891	185 502
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 790 244	5 564 698
Övriga fordringar	Not 11	15 913	17 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 108 395	2 687 741
		<u>9 049 444</u>	<u>8 454 987</u>
Kassa och bank	Not 13	308 447	270 202
Summa omsättningstillgångar		<u>9 357 890</u>	<u>8 725 189</u>
Summa tillgångar		<u>108 318 349</u>	<u>110 216 239</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 375 400	21 375 400
Yttre underhållsfond		14 937 918	14 768 124
		<u>36 313 318</u>	<u>36 143 524</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 567 679	9 192 224
Årets resultat		-105 664	-2 454 751
		<u>6 462 015</u>	<u>6 737 473</u>
Summa eget kapital		<u>42 775 333</u>	<u>42 880 997</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	49 221 250	47 901 250
		<u>49 221 250</u>	<u>47 901 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 130 000	10 080 000
Leverantörsskulder		1 483 092	1 513 129
Skatteskulder		335 033	402 289
Fond för inre underhåll		1 929 987	1 904 274
Övriga skulder	Not 16	123 496	85 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 320 159	5 449 182
		<u>16 321 766</u>	<u>19 433 991</u>
Summa skulder		65 543 016	67 335 241
Summa eget kapital och skulder		<u>108 318 349</u>	<u>110 216 239</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-105 664	-2 454 751
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 055 760	3 039 983
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 950 096	585 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-368 909	-243 417
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 162 225	784 905
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 418 961	1 126 720
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-525 169	-153 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-525 169	-153 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-630 000	880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-630 000	880 000
Årets kassaflöde	263 792	1 853 720
Likvida medel vid årets början	5 834 899	3 981 179
Likvida medel vid årets slut	6 098 691	5 834 899

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,95 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 kronor per småhus.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	24 648 313	23 765 619
Individuell mätning el	1 325 067	1 263 302
Hyror	4 466 561	3 888 941
Bredband	83 610	83 670
Övriga intäkter	513 486	488 540
Bruttoomsättning	<u>31 037 037</u>	<u>29 490 072</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-110 550	-121 900
Hyresförluster	115	-121
Avsatt till inre fond	-195 386	-195 386
	<u>30 731 216</u>	<u>29 172 665</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	132 301	523 767
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	2 154 142	2 195 568
Reparationer	4 416 931	4 742 107
El	2 079 392	2 118 659
Uppvärmning	4 658 384	4 861 566
Vatten	1 501 702	1 282 061
Sophämtning	813 182	703 498
Fastighetsförsäkring	1 233 110	1 062 487
Kabel-TV och bredband	614 556	613 628
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3 313 561	3 588 604
Förvaltningsarvoden	1 093 888	999 125
Tomträttsavgäld	2 009 224	2 022 492
Övriga driftkostnader	92 268	126 544
	<u>23 980 340</u>	<u>24 316 340</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	861 066	830 657
Hyror och arrenden	171 012	187 880
Förbrukningsinventarier och varuinköp	164 751	96 548
Administrationskostnader	234 447	198 666
Extern revision	32 750	31 000
Konsultkostnader	19 745	16 405
Medlemsavgifter	71 260	84 333
	<u>1 555 030</u>	<u>1 445 489</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	314 600	340 784
Revisionsarvode	12 376	12 300
Övriga arvoden	44 040	47 920
Sociala avgifter	73 492	76 100
	<u>444 508</u>	<u>477 104</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 455	1 484
Övriga ränteintäkter	649	5 816
	3 104	7 301
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	662 628	652 783
Övriga räntekostnader	3 813	8 340
	666 441	661 123

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	156 015 045	155 862 045
Årets investeringar	525 169	153 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 540 214	156 015 045
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-54 534 496	-51 494 513
Årets avskrivningar	-3 055 760	-3 039 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 590 255	-54 534 496
Utgående bokfört värde	98 949 959	101 480 549
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	469 513 000	469 513 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	437 500	437 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 500	437 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-437 500	-437 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-437 500	-437 500
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	10 500	10 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 500	10 500
Andel i AHN Akalla Husby Nätort	10 000	10 000
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 913	15 755
Övriga fordringar	0	1 292
	15 913	17 047
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	3 088 935	2 628 266
Upplupna intäkter	19 460	59 475
	3 108 395	2 687 741

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	15 000	15 000			
	Nordea	18 005	17 980			
	Nordea plusgiro	275 442	237 222			
		308 447	270 202			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758210270	0,94%	2026-06-17	7 000 000	0
	Nordea	39758223062	0,75%	2026-09-16	6 715 000	180 000
	Nordea	39758260375	2,70%	2027-03-17	3 780 000	40 000
	Nordea	39758272055	3,40%	2027-06-15	2 775 000	30 000
	Nordea	39758293389	4,07%	2025-09-17	2 895 000	0
	Nordea	39788840957	1,50%	2023-04-14	7 500 000	0
	Nordea	39788917496	0,67%	2024-08-21	5 870 000	40 000
	Nordea	39788931421	0,73%	2024-10-16	4 110 000	120 000
	Nordea	39788944019	0,91%	2025-01-22	4 162 500	45 000
	Nordea	39788944027	0,93%	2025-03-18	3 543 750	175 000
	Nordea	39788944035	0,96%	2025-06-17	4 000 000	0
	Nordea	39798272161	0,92%	2026-03-17	5 000 000	0
					57 351 250	630 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 201 250
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 221 250
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				68 425 800	68 425 800
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				8 130 000	10 080 000
					8 130 000	10 080 000
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				32 100	32 100
	Momsskuld				82 546	43 418
	Källskatt				7 500	8 250
	Övriga kortfristiga skulder				1 350	1 350
					123 496	85 118
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				97 118	69 890
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 386 180	3 088 185
	Övriga upplupna kostnader				1 836 861	2 291 107
					4 320 159	5 449 182

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna Carlsson Cheikh

.....
Annika Haglund-Rodriguez

.....
Jan Olofsson

.....
Juliana Bahar

.....
Stefan Rydell

.....
Sven Ohlsson

.....
Wilhelm Norelius

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Annelie Morefält

.....
Adnin Ali

.....
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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 / 2023

.....
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Anneli Morefält
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-24 kl. 14:24:04



ANNA CARLSSON CHEIKH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:08:28



STEFAN RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:39:42



JULIANA BAHAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:29:04



JAN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:38:48



ANNIKA HAGLUND-RODRIGUEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:02:01



WILHELM NORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:29:39



ANNELI MOREFÄLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:36:48



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 13:24:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-26 kl. 13:28:29



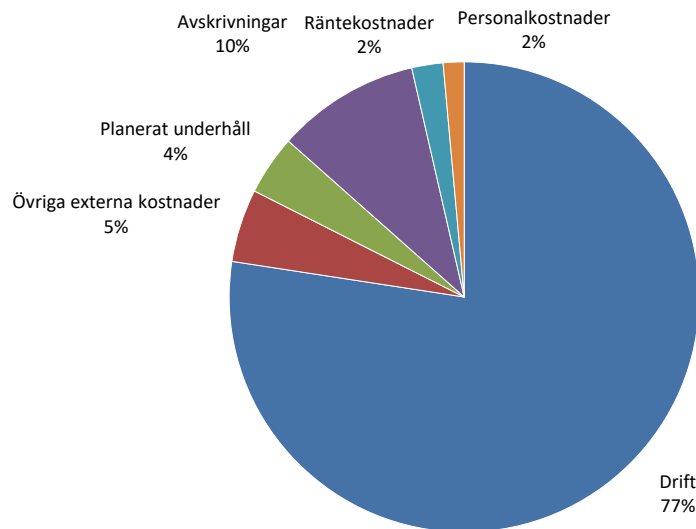
ADNIN ALI

Bolagsrevisor

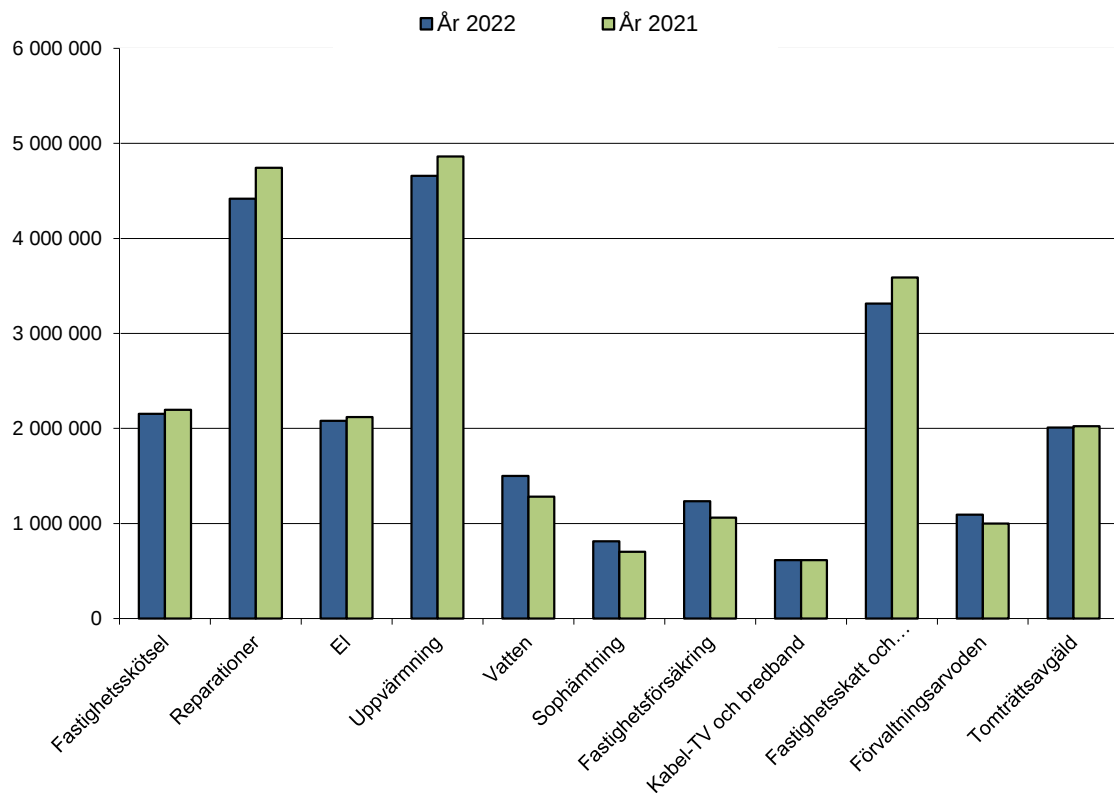
E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 13:24:32



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Brf. Trädgårdsstaden

Till Brf Trädgårdsstadens föreningsstämma 31 maj 2023

Brf Trädgårdsstaden har sedan flera år kameraövervakning av våra parkeringsområden i syfte att förebygga och utreda brott. Polisen använder sig av föreningens filmmaterial vid utredande av misstänkta och konstaterade brott.

Alla filmer förstörs automatiskt efter 30 dagar.

I april månad inträffade en skottlossning av mycket allvarligt slag i vårt område. Detta har fått många av våra medlemmar att känna oro och förtvivlan över vart samhället är på väg. Styrelsen vill därför få stämmans uppdrag att utreda en mer omfattande kameraövervakning av samtliga gångvägar i Brf Trädgårdsstaden.

Om man efter kontakter med berörda tillståndsmyndigheter kommer fram till att en sådan kameraövervakning är förenlig med svensk lag, och att man tillgodoser integriteten för de personer som rör sig på gångvägarna i Brf Trädgårdsstaden, vill vi ha stämmans uppdrag och godkännande att installera sådana kameror, detta för att kunna förebygga och utreda brott.

Styrelsen

1. Motion rörande förslag till att installera Solceller på taken till Brf Trädgårdsstaden byggnader.

Styrelsen: tillstyrker motionen och att arbetet med en konsult har påbörjats för att kunna göra en objektiv bedömning om föreningen ska investera i en solcellsanläggning med placering på fastigheterna tak, vilket också omfatta tillståndsfrågor

2. Motion rörande adresstillägg med gårdsnummer

Styrelsen: avstyrker motionen då det har liten positiv påverkan till var de olika adresserna finns.

3. Motion som rör cykelrummen att i dessa montera blomhyllor.

Styrelsen: avstyrker detta, risken är att det blir mer nedskräpning i rummen än idag.

4. Cykelrum förbättrad lagring av cyklar

Styrelsen: tillstyrker motionen och föreslår stämman ge styrelsen i uppdrag att se över de tre cykelrummen för att förbättra lagringsmöjligheter av cyklar.

5. Förslag till stadgeändring, till att föreningsstämman väljer ordförande till föreningen.

Styrelsen: avstyrker motionen, Brf Trädgårdsstaden har precis ändrat stadgarna till HSB Normalstadgar vilket skedde 2022. Det förslag som framförs är något som bör beaktas vid framtida ändringar i stadgarna. *Vi vill också påpeka att det kan finnas risker med att en stämma väljer ordförande, en liten grupp kan rösta fram en ordförande som har en "egen agenda" vilket kan äventyra föreningens ekonomi eller vad som ska prioriteras.*

6. Byta lampor i Bastun på grund av att användare glömmer släcka lamporna när dom lämnar bastun.

Styrelsen: avslår motionen. Lamporna som finns där idag är självsläckande, styrelsen har låtit kontrollera dessa funktioner och alla lampor släcker som dom ska.

7. Trånga parkeringsplatser: förslag till att låta bredda parkeringsplatserna samt bara tillåta medlemmar hyra en parkeringsplats.

Styrelsen: avstyrker denna åtgärd, vid en breddning av parkeringsplatserna med ca 20 cm/p-plats innebär att ca 70 parkeringsplatser upphör, vilket innebär att allas upplåtelser går till uppsägning. Hur en ny kö ska skapas är heller inge enkel fråga. Vilka ska bli utan parkeringsplatser? Att tillåta en parkeringsplats per hushåll? Även detta kommer skapa problem för våra medlemmar. *Kostnaden att bara måla om parkeringar och ändra nummerskyltar är betydande samt kostanden för att ta fram nya avtal kräver mycket logistik till en kostnad på närmare en miljon kronor vilket i förlängningen innebär en avsevärd höjning av parkeringsavgiften från idag 250 kr*

8. Begränsa antalet timmar/dag för användandet av slagbormaskiner, cirkelsågar mm vid ombyggnad och reparationer.

Styrelsen: avstyrker motionen, det finns generella ordningsregler för tidpunkter som rör renovering av bostäder, samtidigt så uppmuntrar vi alla medlemmar att renovera sina bostäder vid behov.

Styrelsen kommer se över alla ordningsregler som finns utanför föreningens stadgar.

9. Inför vite när styrelsen inte svarar/agerar när vi medlemmar tar kontakt och ber om hjälp med praktiska och andra hälsovådliga saker eller skador som kan kosta mer för oss boende.

Styrelsen: avstyrker motionen, att införa vite för något en styrelse inte gjort eller inte ska göra är både orimligt och inte lagligt. Vite är en sak som bara myndigheter får utfärda. Att ta bort avfall, fågelavföring ligger på den enskilda medlemmens skyldighet att ta bort, då man har ett skötselansvar på de ytor som den enskilda medlemmen disponerar, såsom veranda och uteplats att hålla rent på dessa ytor. I övrigt ska en felanmälan göras på det vis som vi har i Brf Trädgårdsstaden

10. Information till våra icke svensktalande medlemmar

All bra och nödvändig information som kommer via brevlådan och e-posten sker på svenska-

Vi har noterat, att allt fler nyinflyttade kommer från andra länder som kanske inte är så hemma på svenska, varför många av de inflyttade inte nås av information från styrelse med flera. Det har därför uppstått många problem under åren som bl.a rör vår trivsel.

För att lösa problemet med att inte skicka ut engelsk version till alla, kan

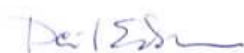
man på utskicken notera på engelska att detta är ett viktigt papper

Styrelsen: Tillstyrker motionen för att tydliggöra föreningens information till medlemmar som inte kan svenska.

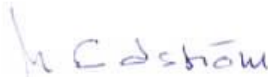
Motion till Brf Trädgårdsstadens föreningsstämma 20230531

Styrelsen har tidigare undersökt möjligheten att installera solceller på taken i Trädgårdsstaden men funnit att det inte skulle löna sig.

Nu har tiderna och elpriserna förändrats så vi föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att ånyo utreda möjligheten att installera solceller på våra tak.



Bert Edström
Imatragatan 190



Madeleine Edström

Adresstillägg med gårdsnummer

Detta vill jag ändra på:

Trädgårdsstaden har två gator, Imatragatan och Nykarlebygatan med 421 adresser. Området är komplicerat och numreringen är lite oregelbunden och inte så lätt att förstå även för oss boende här.

Det är svårt att hitta adresser för utomstående besökare såsom gäster, hemhjälp, post- och paketleverans, sjukvård, polis och ambulans. Alla har /kan inte GPS.

Nuläget:

Brf. Trädgårdsstaden har delats på kartan och topografiskt till 8 gårdar, för att underlätta navigeringen. Detta har man inte kunnat meddela till alla boende och det finns många som inte vet vilken gård de tillhör. Alla adress ska vara lätta att hitta. Det har hänt att även erfarna brevbärare inte hittar adresser och varit tvungna att returnera brev till postterminalen.

Så här vill jag att föreningen gör, hanterar eller utför detta:

Jag föreslår att styrelsen försöker få en liten adresstillägg till posten med gård nummer för oss alla. Då blir alla medvetna om gård nummer också och det underlättar mycket de adress sökande.

Exempel : Nykarlebygatan 156, gård 6

Jag föreslår att stämman ger styrelsen uppgift att försöka få adresstillägg med gård nummer till alla hushåll i Trädgårdsstaden.

Stockholm 2023-03-25

Merja Louka

Nykarlebyg. 156

Motion-till-Trädgårdsstadens-föreningsstämma 2023

Cykelrum för mer

1.

Alla älskar blommor ute i trädgårdsstaden på sommaren! Men tyvärr en del av blommorna klarar inte vintern varken ute eller inomhus i lägenheten, då det är för varmt för dem.

Tänker de populära Pelargoner som behöver en vintervila gärna svalare (ca 10 grader) och lite ljus. Oftast dör de på vintern och man måste köpa nya på våren.

Men de skulle klara sig bra i cykelrummen som är både ljusa och svala. De behöver bara några droppar vatten då o då i väntan på våren.

Därför föreslår jag att föreningen installerar blomhyllor under alla fönster för vinterförvaring till medlemmarnas blomkrukor. Det går ganska snabbt och tar inte plats från cyklarna. Till alla boendes bruk i mån av plats.

2.

Jag föreslår att föreningsstämman fattar beslut att föreningen monterar blomhyllor under fönstren på cykelrummen.

Vänligen

Merja Louka
Nykarlebygatan 156

Eva Lamppu
Imatragatan 41

Janet Temple
Nykarlebygatan 160

Cykelrum

1. Cykelrum

Föreningens två ganska små cykelrum vid vändplanerna Imatragatan och Nykarlebygatan är inte tillräckliga för att flera ska kunna använda dem för den miljövänliga färdmedeln cykeln.

Det råder kaos i rummen då det inte finns tillräckligt med ställ och eller plats för alla cyklar. Cyklarna lämnas ibland hur som helst och det är svårt att komma åt sin cykel . De kan bli dessutom skadade.

2. Så här vill jag att föreningen gör, hanterar eller utför detta:

Jag föreslår att skaffa så många cykelställ som får plats. Dessutom skall man montera krokar på taket med jämna mellanrum. På takkrokarna fästes metallstångar eller stålvajer. På dem kan stålkrokar hängas. Dessa kan användas flexibelt för att hänga upp t.ex. barncyklar eller cyklar som inte används så ofta. På så sätt blir det mer plats och ordning på golvet.

Stockholm 2023-03-24

Merja Louka

Nykarlebyg. 156

Motion

Stadgeändring

1.

I år blir det lagstiftade stadgeändringar på HSB:s stadgar. Vi har avvikande punkt på stadgarna från HSBs normalstadgar på punkten § 22.

Det står följande på HSBs normalstadgar för år 2023:

” § 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB. **Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande** och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

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

§ 22 Konstituering och firmateckning **Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman.** Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.
”

Enligt vår bostadsförening väljer styrelsen inom sig ordföranden i konstituerande möte strax efter årsmötet. Så här står det på vår Brf. Trädgårdsstaden-Stadgar-2022.pdf :

”§ 22 Konstituering och firmateckning

"Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare."

2.

Så här vill jag att föreningen gör, hanterar eller utför detta:

Jag föreslår stadgeförändring på Brf. Trädgårdsstadens punkt § 22 val av styrelsens ordförande enligt HSB normalstadgar som HSB rekommenderar. :

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Vänligen

28.03.2023

Merja Louka
Nyk. 156

Motion om att byta ut lampor i
bastun

Hej Kära styrelsen

Vi har ganska ofta sett att folk
glömmer att släcka lamporna på

duschrum, toalett samt basturummet.

Vi föreslår att byta ut dessa mot lampor
som släcks med rörelser / ljus eller de är

tidsanpassade. Totalt om året blir en del
kostnader.

Tack på förhand.

Iranbekt & Godrat Kashfi
Nykarlebygatan 32

Åkalla 2023-03-02

MOTION till årsmötet 23-05-31

TRÅNGA PARKERINGSPLATSER (UTE)

Kan vi utöka ytan på dessa? Fler än jag som ibland inte kommer in i sina bilar!

FÖRSLAG

Kan styrelsen gå igenom hyreskontrakten, så att de hyrs ut enl reglerna.

Tycker inte det är OK, att en hyresgäst med en bil, kan disponerar 2 st parkeringsplatser...

Nedanföör "vallen" på parkeringen vid Imatragatan, finns alltid lediga platser. Är det ngt vi kan göra om till vanliga parkeringsplatser.

Vi måste försöka hitta en lösning på detta!

Med vänlig hälsning

Berit Nilsson



Imatragatan 106

2023-03-20

Motion nr 1/ Susanne Holmene

Begränsa antalet timmar/dag för användandet av slagbormaskiner, cirkelsågar mm vid ombyggnad och reparationer.

Som nu är så är det helt ok att i 11 timmar/dag (09-20 ibland även tidigare) konstant hålla på med dessa maskiner.

Den 8 augusti 2021 började man renovera Imatragatan 220 efter en försäljning. Tre team, bl.a. ungdomar, avlöste varandra under dagarna, 11 timmar åt gången.

Det borrades konstant 11 timmar varje dag, vardag som helg, dagar i sträck. Det gick inte att föra en konversation, höra vad någon sa, prata i telefon, se på tv, vila mm.

Styrelsen kontaktades efter några dagar men inte någon av styrelsemedlemmarna svarade!!!!

Då kontaktades Miljöförvaltningen, Hälsoskyddsavdelningen via telefon. De hörde själva oväsendet och i de korta pauserna rekommenderade de mig att göra en anmälan av Brf Trädgårdsstadens styrelse till myndigheten. Diari nr 2022-15537

Styrelsen krävdes bl.a. på info av myndigheten om

- Hur ni säkerställer att omgivningen erhåller information om tider, dagar och vilka arbeten som ska utföras.
- Vad som återstår i byggprojektet.
- Tidplan för hela byggprojektet
- Under vilka tider arbetet kommer att ske, både för vardagar och helger

Ingen information har hittills meddelats oss boende runt byggarbetsplatsen om detta. Myndigheten hade vidare synpunkter på hur klagomål hanteras av styrelsen. Detta informerades inte hur det sköts av styrelsen.

Huset är nu nyligen klart och utlagt till försäljning.

Ljudnivån av en slagbormaskin är att jämföra med att ha en rockkonsert, vägg i vägg under 88 timmar i totalt 8 dagar. Se bilaga.

Vem vill ha det?

Ska barnfamiljer behöva flytta ut för att styrelsen godkänner 11 timmars renovering vardag som helg? Ska bebisar inte kunna sova i sina hus?

Ska äldre med hörselproblem och som är känsligare för buller och alla andra riskera att få hörselskador med dessa regler som gäller?

1. Jag kräver härmed att ordentliga rutiner för klagomål skapas och redovisas medlemmarna och att skyndsamma svarstider fr styrelsen fastställs samt att de agerar vid klagomål. Vi ska inte behöva kontakta myndigheter pga utebliven hjälp.
2. Vidare kräver under tecknad att bullernivåer pga slagbormaskiner, cirkelsågar mm (motsvarande bullret från en rockkonsert) begränsas till några få timmar/dag (2-3 tim) för att undvika hörselskador och för att vi boende ska kunna använda våra bostäder till att vistas i.

Boende flera hus bort ska inte tvingas ut pga att de inte kan vistas inne.

Kista 2022-03-31

Susanne Holmene
Imatragatan 218

Bilaga 1

Enligt Miljöförvaltningen/FoHMFS 2014:13 så gäller följande riktvärden:

Vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger avseende buller i bostäder tillämpas riktvärdena i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13). Dessa är 30 dBA ekvivalent ljudnivå, 25 dBA för ljud med hörbara ton-komponenter och ljud från musikanläggningar samt 45 dBA för maximala ljudnivåer. I råden anges även följande riktvärden för samtliga nio lågfrekventa tersband mellan 31,5 och 200 Hz.

Hz	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200
dB	56	49	43	42	40	38	36	34	32

Vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger avseende buller från byggplatser, tillämpas Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller, NFS 2004:15. I råden anges riktvärden för ljudnivåer utomhus (vid fasad) samt inomhus (bostadsrum) för permanent boende. Riktvärdena inomhus är 45 dBA dagtid kl. 07-19 och 35 dBA kvällstid kl. 19-22. Helgdagar kl. 07-19 är

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

4 (5)

riktvärdena 35 dBA samt kvällstid 19-22 på helger 30 dBA.
Natttid samtliga dagar 30 dBA.

Av anmälan framgår att klaganden upplevt bullerstörning från ombyggnation utförd av annan boende. Fastighetsägaren har informerat om att förhållningsreglerna vid ombyggnation finns på föreningens hemsida. Tidsangivelse för byggarbete är måndag-fredag 09.00-20.00 och lördag-söndag 10.00-19.00, vilket är inom ramen för Naturvårdsverkets allmänna råd under förutsättning att tidsangivna riktvärden i dBA följs. Syftet med att begränsa störningen är att låta boende få återhämtning och nattvila.

Bilaga 2

LJUDSTYRKA I DECIBEL

100 dB

Riktvärde för
"fritidsbuller"
Socialstyrelsens riktvärde för
platser dit barn under 13 år inte
har tillträde, i övrigt 97 decibel.

85 dB

Övre insatsvärde för buller
inom arbetslivet
Om genomsnittsnivån under en
arbetsdag är högre än 85 decibel
är arbetsgivaren skyldig att se till
att hörselskydd används.

80 dB

Undre insatsvärde för buller
inom arbetslivet
Om genomsnittsnivån under en
arbetsdag är högre än 80 decibel
är arbetsgivaren skyldig att erbjuda
tillgång till hörselskydd.

dB	
180	Kraftig explosion. Kanonskott.
170	
160	
150	
140	Fyrverkeri. Gevärsskott. Jetplan startar.
130	
120	Rockkonsert. Slagborr. Tung lastbil.
110	Motorsåg. Symfoniorkester. Traktor. Cirkelsåg.
100	
90	Gräsklippare. Tåg. Tung trafik.
80	Skolmatsal. Starkt trafikerad gata. Hårtork. Fullsatt restaurang. Teaterfoajé full med folk. Större dagisgrupp. Skolkorridor under rast.
70	Tvättmaskin. Dammsugare.
60	Normalt samtal. Diskmaskin. Lugn kontorsmiljö.
50	Kraftigt regn. Lågmält samtal.
40	Fågelkvitter. Bibliotek.
30	Sus i trädkronor.
20	Viskning. Tyst sovrum.
10	
0	

Motion 2/ Susanne Holmene

Inför vite när styrelsen inte svarar/agerar när vi medlemmar tar kontakt och ber om hjälp med praktiska och andra hälsovådliga saker eller skador som kan kosta mer för oss boende.

Jag har tidigare påtalat problemen med fåglar som bygger bo under taknocken och bajsar ner på våra uteplatser. Fick höra att det skulle man fixa när taken tvättades. Jag får hålla på att rensa uteplatsen och utemöblerna, speciellt bordet, från fågelbajs hela tiden.

Inget har hänt hittills och nyligen var min hundvalp ute och råkade äta av "vita saker" där och jag upptäcker att fåglarna tydligen bor där på vintern också och bajsar. Eller så var det likmaskar fr en död fågel under taket. Se bild. Min hund blev magsjuk och vi fick kontakta veterinär.

Vad händer om det är ett barn som stoppar i sig fågelbajs?

Det ser lika illa ut på avsatserna på vindskontoret. Fullt med skräp som fåglarna lämnar där och fågelbajs.

Detta är en sanitär olägenhet!

Vidare har jag i somras bett om att få en rutten plank utbytt och plattor vid entrén lagad då stupröret utanför min ytterdörr samlar ihop vatten från 6 hustak i min länga och gör att träplankor ruttnar och plattor lossnar pga mängden vatten. *Ingen åtgärd hittills.*

Jag har bett att få ett ogrästräd borttaget och som självsått sig hos grannen, ligger emot planket mellan husen och mäter 2 m i höjd. *Inget har hänt.*

Jag bad om lite färg att själv måla planket mellan mig och min granne då färgen flagnat och jag är rädd för att det blir skador/kostnader som läggs på medlemmarna om det inte fixas. Jag bad bara om färg så kunde jag själv göra jobbet. *Inget har hänt.*

Jag föreslår ett vite på 100 kr/styrelsemedlem om inte saker åtgärdas eller mail inte svaras på, av någon av er alla. Varken jag eller någon annan ska acceptera att få som svar "jag har inte öppnat min mobil på två dagar" eller "jag var inte med på det mötet" eller bara tystnad.

En brf-styrelse har skyldigheter att se till föreningens och medlemmarnas bästa och se till att varken våra hus eller vi medlemmar utsätts för några skador eller olägenheter.

Kista 2022-03-31

Susanne Holmene
Imatragatan 218

Bild fr uteplats med fågelbajs/likmaskar nu 15 mars.



Till Styrelsen

BFR Trädgårdsstaden i Akalla

MOTION TILL BRF TRÄDGÅRDSSTADENS ÅRSSTÄMMA 31 MAJ 2023

Information till våra icke svensktalande medlemmar i bostadsrättsföreningen

All bra och nödvändig information som kommer via brevlådan och e-posten sker på svenska-

Vi har noterat, att allt fler nyinflyttade kommer från andra länder som kanske inte är så hemma på svenska, varför många av de inflyttade inte nås av information från styrelse med flera. Det har därför uppstått många problem under åren som bl.a rör vår trivsel.

Vi föreslår att, åtminstone ett språk, t.ex engelska ska finnas tillgänglig för att få hjälp med översättning. För att lösa problemet med att inte skicka ut engelsk version till alla, kan man på utskicken notera på engelska att detta är ett viktigt papper och förstår man inte, ska man ta kontakt med styrelsen på torsdagar mellan kl 16.00 och 16.45 för hjälp med översättning.

Kista den 29 mars 2023

Kathy Arvidsson
Imatragatan 53

Lillemor Bydler
Imatragatan 55



Brf. Trädgårdsstaden.

Fullmakt 2023

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)

MEDLEM I HSB



HSB-där möjligheterna bor