



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Trädgårdsstaden i Stockholm

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 28 maj 2025 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 till föreningsstämman hänskjutna frågor 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 Brf Trädgårdsstaden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6527 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

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	2034-12-31	1974
Imatra Nr 4	Stockholm stad	10 år	2034-03-31	1974
Imatra Nr 5	Stockholm stad	10 år	2034-06-30	1974
Imatra Nr 6	Stockholm stad	10 år	2034-06-30	1974
Imatra Nr 7	Stockholm stad	10 år	2034-12-31	1974
Imatra Nr 8	Stockholm stad	10 år	2034-09-30	1974
Nykarleby Nr 1	Stockholm stad	10 år	2025-06-30	1974
Nykarleby Nr 2	Stockholm stad	10 år	2034-12-31	1974
Nykarleby Nr 3	Stockholm stad	10 år	2025-06-30	1974
Nykarleby Nr 4	Stockholm stad	10 år	2034-12-31	1974
Nykarleby Nr 5	Stockholm stad	10 år	2025-06-30	1974

Totalt 11 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa och Volante. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
421	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 532
4	lokaler (hyresrätt)	2 039
327	p-platser	0
Totalt 752 objekt		32 571

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	2023-09-07	
Anna Carlsson Cheikh	Ledamot	2021-07-07	
Wilhelm Norelius	Ledamot	2020-07-10	
Lill-Mari Pangerl	Ledamot	2024-05-29	
Peter Olsson	Suppleant	2023-05-31	
Rajia Mousumi	Suppleant	2024-05-29	2024-09-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Ohlsson, Anna Carlsson Cheikh, Wilhelm Norelius och Gabrielle Gordon Rozada.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Rydell, Sven Ohlsson, Anna Carlsson Cheikh och Wilhelm Norelius.

Revisorer har varit: Anneli Morefält med Jitka Sabzi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mats Pers Persson, sammankallande, Anne Westerlund samt Adam Mathisson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 På stämman deltog 44 medlemmar samt 3 medlemmar företrädde med fullmakter, röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%. Ytterligare höjning planeras med 5% från och med 2025-04-01.

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.

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	2015-07-01	4 78 000
Nykarleby 4	2025-01-01	5 32 600
Nykarleby 5	2025-01-01	1 000
Totalt:		3 650 100

På de nya tomträttsavgälderna gäller särskilda nedsättningar de första 4 åren.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Start av ommålning av samtliga ytterdörrar 2024 och avslutas under 2025
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
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 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 tomterna på gård 8

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

Årtal	Åtgärd
2026	Under 2026 kommer ommålning fasader och skärmväggar genomföras och därefter följer en gård per följande år fram till 2031 då gård 8 ska vara avklarad.
2025	Föreningen planerar att under 2025 investera i två reservkraftaggregat för att säkerställa drift av cirkulationspumpar för värme och vatten i syfte att säkerställa funktionalitet ska finnas om ett längre strömavbrott uppstår. (beredskapsåtgärd)
2025	En större plan för förnygring av träd och häckar ska tas fram under 2025.
2025	OVK och radonåtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 603 och under året har det tillkommit 22 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 596.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	127	156	129	86	90
Skuldsättning, kr/kvm	1 722	1 741	1 758	1 777	1 750
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 837	1 858	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	325	291	212	215	192
Årsavgifter, kr/kvm	904	890	807	778	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	76	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 011	1 030	906	872	858
Nettoomsättning, tkr	32 929	32 231	30 731	29 173	28 947
Resultat efter finansiella poster, tkr	-606	632	-106	-2 455	-2 692
Soliditet, %	39	39	39	39	41

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat rensat från avskrivningar som inte är likvitetspåverkande uppgår till 2 327 tkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 377 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 5% från och med 20250401. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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
Underhållsfond, kr	14 882 081	0	-150 644	14 731 437
S:a bundet eget kapital, kr	36 257 481	0	-150 644	36 106 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 517 852	634 714	150 644	7 303 211
Årets resultat, kr	634 714	-634 714	-605 522	-605 522
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 152 566	0	-454 878	6 697 689
S:a eget kapital, kr	43 410 047	0	-605 522	42 804 526

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 656 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 806 644 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	7 152 566
Årets resultat, kr	-605 522
Reservation till underhållsfond, kr	-1 656 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 806 644
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 697 688

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 697 688

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	32 929 228	32 232 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 052	1 312 992
Summa Rörelseintäkter		32 939 280	33 545 941

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-28 291 515	-27 488 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-854 138	-1 124 560
Personalkostnader	Not 6	-470 282	-412 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 932 864	-2 961 176
Summa Rörelsekostnader		-32 548 800	-31 986 803

Rörelseresultat

390 480 1 559 139

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	48 472	5 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 044 474	-930 250
Summa Finansiella poster		-996 002	-924 424

Resultat efter finansiella poster

-605 522 634 714

Resultat före skatt

-605 522 634 714

Årets resultat

-605 522 634 714

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	94 017 517	95 988 783
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	641 876
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		94 017 517	96 630 659
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	10 500	10 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		10 500	10 500
Summa Anläggningstillgångar		94 028 017	96 641 159

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 032	27 336
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 161 087	7 593 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 288 465	2 680 834
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		10 471 584	10 301 609
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 038 659	4 000 236
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 038 659	4 000 236
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	393 955	343 902
<i>Summa Kassa och bank</i>		393 955	343 902
Summa Omsättningstillgångar		14 904 198	14 645 748
Summa Tillgångar		108 932 215	111 286 907

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 375 400	21 375 400
Fond för yttre underhåll	14 731 437	14 882 081
Summa Bundet eget kapital	36 106 837	36 257 481

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 303 211	6 517 852
Årets resultat	-605 522	634 714
Summa Fritt eget kapital	6 697 689	7 152 566

Summa Eget kapital	42 804 526	43 410 048
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 520 000	46 431 250
Summa Långfristiga skulder		41 520 000	46 431 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 571 250	10 290 000
Leverantörsskulder		2 460 414	2 559 063
Skatteskulder		501 663	659 204
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 097 806	2 182 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 976 556	5 755 174
Summa Kortfristiga skulder		24 607 689	21 445 609

Summa Skulder		66 127 689	67 876 859
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		108 932 215	111 286 907
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	390 480	1 559 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 932 864	2 961 176
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 932 864	2 961 176
Erhållen ränta	48 472	5 826
Erlagd ränta	-1 019 606	-878 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 352 211	3 647 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-831 795	555 308
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 144 038	2 912 477
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 975 833	3 467 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 378	7 115 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-319 722	-641 876
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-319 722	-641 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-630 000	-630 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-630 000	-630 000
Årets kassaflöde	-573 345	5 843 166
Likvida medel vid årets början	11 926 857	6 083 691
Likvida medel vid årets slut	11 353 512	11 926 857

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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.

Beskattnings

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
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 342 064	25 382 576
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 183 797	1 803 453
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	83 880	84 000
	Hyror lokaler	3 707 176	3 492 776
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 146 800	1 143 842
	Hyror förbrukningsbaserad	357 121	261 886
	Hyror övrigt	166 008	97 200
	Övriga primära intäkter	211 271	266 779
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	33 198 117	32 532 512
	Hysesbortfall	-73 503	-104 177
	Avsatt till inre fond	-195 386	-195 386
	<i>Summa</i>	-268 889	-299 563
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	32 929 228	32 232 949

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	7 532	219 557
Övriga sekundära intäkter	2 520	1 093 435
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 052	1 312 992

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 873 351	-1 906 424
Snö och halk-bekämpning	-303 716	-329 822
Reparationer	-2 331 756	-2 473 814
Planerat underhåll	-1 806 644	-1 495 838
Försäkringsskador	-221 982	-712 152
EI	-2 428 092	-2 358 049
Uppvärmning	-5 962 168	-5 386 610
Vatten	-2 210 257	-1 747 026
Sophämtning	-965 277	-862 476
Fastighetsförsäkring	-1 623 147	-1 661 520
Kabel-TV och bredband	-586 929	-641 209
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-3 621 545	-3 867 856
Förvaltningsavtalskostnader	-1 037 332	-1 021 876
Tomträttsavgäld	-2 274 150	-2 037 785
Övriga driftkostnader	-1 045 170	-985 924
<i>Summa Driftskostnader</i>	-28 291 515	-27 488 382

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyrer, arrenden och leasing	-203 071	-188 822
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-196 932	-217 867
Administrationskostnader	-259 273	-180 502
Extern revision	-34 750	-34 375
Konsultkostnader	0	-267 188
Medlemsavgifter	-55 310	-54 310
Föreningsverksamhet	-30 221	-39 740
Övriga förvaltningskostnader	-74 581	-141 757
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-854 138	-1 124 560

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-18 900	-12 558
	Övriga arvoden	-390 800	-338 070
	Sociala avgifter	-60 582	-62 057
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-470 282	-412 685
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 340	3 175
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	46 131	2 651
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	48 472	5 826
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 036 051	-927 380
	Övriga räntekostnader	-8 423	-2 870
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 044 474	-930 250

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 352 260	155 352 260
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 187 954	1 187 954
	Årets investeringar	961 598	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 501 812	156 540 214
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 551 431	-57 590 255
	Årets avskrivningar	-2 932 864	-2 961 176
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-63 484 295	-60 551 431
	<i>Utgående redovisat värde</i>	94 017 517	95 988 783
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	469 513 000	469 513 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 425 800	68 425 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	68 425 800	68 425 800
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	641 876	0
	Årets investeringar	319 722	641 876
	Omklassificering till byggnad	-961 598	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	641 876
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<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>	10 500	10 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 920 898	7 582 718
	Övriga fordringar	240 188	10 721
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 161 087	7 593 439

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 288 465	2 680 834
---	-----------	-----------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	3 288 465	2 680 834
---	------------------	------------------

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placering Nordea	4 038 659	4 000 236
------------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 038 659	4 000 236
--	------------------	------------------

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Plusgiro/Bankgiro	104 218	64 744
-------------------	---------	--------

Bankkonto 1	237	0
-------------	-----	---

Bankkonto 2	15 000	9 638
-------------	--------	-------

Bankkonto 3	274 500	269 520
-------------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	393 955	343 902
-----------------------------	----------------	----------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,94%	2026-06-17	7 000 000	0
Nordea	0,75%	2026-09-16	6 355 000	180 000
Nordea	2,7%	2027-03-17	3 700 000	40 000
Nordea	3,44%	2027-06-15	2 715 000	30 000
Nordea	4,07%	2025-09-17	2 895 000	0
Nordea	3,95%	2028-03-15	7 500 000	0
Nordea	2,9%	2029-08-15	5 790 000	40 000
Nordea	2,7%	2026-10-21	3 870 000	120 000
Nordea	0,91%	2025-01-22	4 072 500	45 000
Nordea	0,93%	2025-03-18	3 193 750	175 000
Nordea	0,96%	2025-06-17	4 000 000	0
Nordea	0,92%	2026-03-17	5 000 000	0
			56 091 250	630 000

Långfristig del	41 520 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	410 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	14 161 250
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	14 571 250
-----------------	------------

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	2,04%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,94%	2026-06-17	7 000 000	0
Nordea	0,75%	2026-09-16	6 355 000	180 000
Nordea	2,7%	2027-03-17	3 700 000	40 000
Nordea	3,44%	2027-06-15	2 715 000	30 000
Nordea	4,07%	2025-09-17	2 895 000	0
Nordea	3,95%	2028-03-15	7 500 000	0
Nordea	2,9%	2029-08-15	5 790 000	40 000
Nordea	2,7%	2026-10-21	3 870 000	120 000
Nordea	0,91%	2025-01-22	4 072 500	45 000
Nordea	0,93%	2025-03-18	3 193 750	175 000
Nordea	0,96%	2025-06-17	4 000 000	0
Nordea	0,92%	2026-03-17	5 000 000	0
			56 091 250	630 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			410 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 161 250	
Kortfristig del			14 571 250	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	32 100	32 100
Momsskuld	-28 817	80 095
Källskatt	810	0
Inre fond	2 074 488	2 013 806
Övriga kortfristiga skulder	19 225	56 167
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 097 806	2 182 168

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 354 891	3 373 787
Upplupna räntekostnader	173 352	148 484
Övriga upplupna kostnader	1 448 313	2 232 903
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 976 556	5 755 174

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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anneli Morefält
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-14 kl. 07:57:38



GABRIELLE GORDON ROZADA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 08:56:04



ANNA CARLSSON CHEIKH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 08:14:41



STEFAN RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:12:55



JAN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 08:27:09



ANNIKA HAGLUND-RODRIGUEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 08:36:50



WILHELM NORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 09:28:07



ANNELI MOREFÄLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:36:05



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:48:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-14 kl. 09:45:31



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:47:26



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

Till dagordningspunkt 24

Styrelsen föreslår stämman att föreningen tar bort det kollektiva bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring.

Bakgrund

Styrelsen konstaterar att varje gång vår fastighetsförsäkring anlitas för skador som fastighetsägaren har att ansvara för så får föreningens tilläggsförsäkring, det kollektiva bostadsrättstillägget, också en belastning. Detta medför att varje gång vi har till exempel en vattenskada så belastas vi med två skador, en på fastighetsförsäkringen avseende skada på fastighetens egendom och en belastning på det kollektiva bostadsrättstillägget som normalt en bostadsrättsinnehavare ska täcka med sin hemförsäkring.

Detta har över åren medfört att avgiften föreningens fastighetsförsäkring ökat i mycket hög omfattning.

År 2017 betalade föreningen 477 131 kr per år i premie för fastighetsförsäkringen. För 2025 betalar föreningen 1 675 054 kr.

Genom denna förändring får vår fastighetsförsäkring bara en skadenotering för varje skada, vilket innebär att i framtiden kommer avgiftsökningen inte ska stiga i samma takt varje år som de senaste sju åren.

Vi vill från styrelsen särskilt notera att varje bostadsrättsägare måste ha en hemförsäkring som täcker de skador den enskilde ansvarar för i händelse av skada.

Förslag till stämmobeslut

Styrelsen föreslår stämman att besluta att det kollektiva bostadsrättstillägget tas bort från och med att nuvarande fastighetsförsäkring upphör per den 31 december 2025. Och att stämman ger styrelsen i uppdrag att genomföra förändringen samt tydlig informera att samtliga bostadsrättsägare i Brf Trädgårdsstaden ska ha en ordentlig hemförsäkring som omfattar bostadsrättstillägg.

Motioner till Brf Trädgårdsstaden stämma den 28 maj 2025

1. Eldningsförbud och grillning i Trädgårdsstaden

Ben Robertson vill att stämman tar beslut om vilka regler för grillning gäller, om förbud mot grillningen med öppen eld, så vi slipper diskutera om det varje sommar. Ben vill att stämman röstar för ett alternativ. Mitt förslag är att ta alla förslag i nummerordningen och den första som stämman röstar JA på blir den som gäller. Alla andra delar av motionen är därefter utkastat.

1. Bara när Länsstyrelsen/kommunen rekommenderar eldningsförbud kan ett eldningsförbud gälla över hela Trädgårdsstaden. Styrelsen har ingen annan möjlighet att införa eldningsförbud i Trädgårdsstaden.

Om 1. faller, ska stämman rösta om den här motionen.

2. När Länsstyrelsen/kommunen rekommenderar att det ska vara eldningsförbud, då ska ett skärpt eldningsförbud gälla för hela Trädgårdsstaden. Styrelsen har ingen annan möjlighet att införa ett eldningsförbud i Trädgårdsstaden. Om både 1. och 2. faller, ska vi rösta om 3:an.

3. Stämman ger styrelsen friheten att införa eldningsförbud när de tycker det behövs. Om alla 1., 2., och 3. faller, då ska vi rösta för den fjärde alternativ

4. Att styrelsen aldrig har rätt att införa ett eldningsförbud i området utöver detta som Länsstyrelsen/kommunen ger.

Styrelsen: avstyrker motionen i föreningens stadgar ges styrelsen rätt att ha ordningsregler som alla har att följa. Ett grill- eller eldningsförbud tillkommer inte utan noggranna övervägande, där givetvis länsstyrelsen beslut invägs, men som kanske inte är tillräckliga i ett radhusområde där alla bostäder står nära varandra med olika risker för att eld ska sprida sig. Styrelsen måste ha denna frihet att reglera Grill och eldning i Brf Trädgårdsstaden.

2. Möjlighet att installera egen luftkonditionering i anslutning till sin bostad.

Krystyna Larson vill med sin motion få möjlighet att installera en AC till sin bostad

Styrelsen: avstyrker motionen då en ac ökar elförbrukningen avsevärt i Brf Trädgårdsstaden och blir det en generell installation i många bostäder kommer nuvarande ledningsnät sannolikt inte hålla. Dessutom kommer ljud från dessa anläggningar skapa irritation. Anläggningar sås om AC måste också underhållas för att det ska fungera. Till detta kommer att våra fastigheter är kulturmärkta och det kommer krävas bygglov för att montera en AC. Dessutom förfular det Trädgårdsstaden.

3. Med den här motionen vill jag göra det obligatoriskt att organisera minst två informationsmöten varje år för medlemmar i Trädgårdsstaden.

Bakgrund: Sedan vinter 2022 har styrelsen organiserat ett så kallat "Informationsmöte" för medlemmarna i Trädgårdsstaden. Tillfällena var populära för medlemmarna att lära sig mer om hur föreningen är strukturerat och hur styrelsen tänker att framtiden för bostadsrättsföreningen ska se ut.

Styrelsen: avstyrker motionen då antal medlemsmöten och olika typer av information varierar över tiden. Dessutom har intresset varit litet när vi kallat till medlemsinformationsmötet totalt var det mindre än 10 % av våra medlemmar som kom till de informationsmöten vi hade.

4. Ljudnivåer i Brf Trädgårdsstaden Ändra regler med störande ljud till:

. "Dämpa ljud efter klockan 21:00. Den regel som föreningen tillämpar, är att det ska vara "tyst" mellan klockan 20:00 och 08:30* på vardagarna. Helger mellan kl. 21:00 och 09:00."

. Inför förbud om trädgårdsskötsel och andra arbeten** i Trädgårdsstaden, som genererar ljud mer än 70 dB innan kl. 08:30* på vardagar och kl. 09:00 på helger.

. Jag vill att styrelsen, och därefter stämman, diskuterar (och beslutar) gärna exakta tider. För mig är kl. 07 för tidigt, och kl. 22 för sent, för ett område som har många barnfamiljer.

. Arbeten som är nödvändiga för säkerheten i området (som t.ex. snöröjning) tillåts oavsett regel, om säkerheten är syftet med arbetet.

Styrelsen: avstyrker motionen, Ljudnivåer och regler runt dessa är reglerade i ordningsregler och i anvisningar till renovering mm vi ser dessa som stränga och vid behov kan styrelsen ändra delar av dessa om det är påkallat och finns ett allmänt behov.

5 Motion rörande julgran vid jultiden på vår blomsteräng motionen avser att mitt på ängen ska en julgran ställas med ljus för att i jultiden ge värme och trivsel.

Styrelsen

Styrelsen tillstyrker motionen och ska under sommarn kontrollera tillgången till el i den "brunn" som finns mitt i ängen för att göra detta möjligt.

6. Möjlighet att installera en dörrhållare till tvättstugans entrédörr, eller annan lösning för att kunna ställa upp dörren vid behov när man ska passera in och ut ur tvättstugan med tvätt som ska tvättas eller tas med hem.

Styrelsen: Tillstyrker motionen och att stämman ger styrelsen i uppdrag att se till att automatiska dörröppnare installeras, detta underlättas också för handikappade och äldre som kan ha svårt att passera dörren in- och ut ur tvättstugan med tung tvätt

7.

1 Motion hur säkerställa att tillgängligt färskvatten är drickbart? Som bekant kan vid trycklöshet orent vatten tränga in i trycklösa ledningar.

2 Hur anordna elförsörjning när elleverantören inte kan?

Styrelsen: till 1 Att stämman ger styrelsen uppdrag till att ta fram en lösning och beredskapsplan för att säkerställa, att orent vatten inte tränger in i färskvattenledningen vid situationer när det blir trycklöst.

Till del 2. Styrelsen säkerställer att reservkraft finns vid längre strömavbrott så cirkulationspumpar av värme och vatten fungerar säkert över tiden.

Motion till Brf Trädgårdsstadens föreningsstämma

Eldningsförbud och grillning i Trädgårdsstaden

Namn: Ben Robertson

Adress: Nykarlebygatan 222

Jag vill att stämman tar beslut om vilka regler för grillning gäller, om förbud mot grillningen med öppen eld, så vi slipper diskutera om det varje sommar.

I början av sommaren 2023 var mycket torr väderlek, torka. Myndigheterna skickade ut varningar om att risken för brand hade ökat i Stockholmsregionen på grund av det. I samband med en av varningarna införde styrelsen eldningsförbud över hela Trädgårdsstaden. Idag gäller eldningsförbudet tills styrelsen meddelade att de har tagit bort det.

För mig det finns tre frågor angående situationen idag:

Har styrelsen tillräckligt med kunskap/ kompetens om risker vid grillning att ta ledningen när ett eldningsförbud är aktuellt i Trädgårdsstaden?

Ska eldningsförbudet vara automatiskt vid torkan istället för ett beslut av styrelsen varje gång?

Finns det anledningar till att Trädgårdsstaden behöver ett starkare förbud än länet i övrigt?

För mig är det glasklart att det blir bättre om eldningsförbudet blir automatiskt och inte någonting som kräver styrelsens godkännande varje år, då blir det mindre administration/diskussion om detta.

Men jag tror det finns en diskussion för hela föreningen om vilken nivå eldningsförbudet ska vara på och hur det införs. Jag hoppas vi kan göra det här idag på stämman.

Jag vill att stämman röstar för ett alternativ. Mitt förslag är att ta alla förslag i nummerordningen och den första som stämman röstar JA på blir den som gäller. Alla andra delar av motionen är därefter utkastat.

1. Bara när Länsstyrelsen/kommunen rekommenderar eldningsförbud kan ett eldningsförbud gälla över hela Trädgårdsstaden. Styrelsen har ingen annan möjlighet att införa eldningsförbud i Trädgårdsstaden.

Om 1. faller, ska stämman rösta om den här motionen.

2. När Länsstyrelsen/kommunen rekommenderar att det ska vara eldningsförbud, då ska ett skärpt eldningsförbud gälla för hela Trädgårdsstaden. Styrelsen har ingen annan möjlighet att införa ett eldningsförbud i Trädgårdsstaden.

Krystyna Larsson

Imatragatan 93

164 78 KISTA

Motion till Brf Trädgårdsstadens föreningsstämma

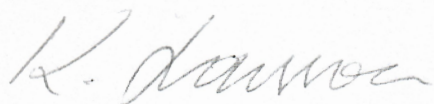
Möjlighet att installera egen luftkonditionering

Med tanke på rådande klimatförändring och allt varmare somrar föreslår jag att brf. innehavare ska ges rätt att installera egen luftkonditionering.

Våra bostäder blir mycket varma på sommaren och det är svårt att kyla ned dem på annat sätt.

Vintertid kan anläggningen också användas för tilläggsvärme.

I nr.1/2025 av tidningen Hemma i HSB framgår det att vissa brf tillåter installation av egen luftkonditionering.



Krystyna Larsson

Kista 250317

Motion till Brf Trädgårdsstadens föreningsstämma

Obligatoriska informationsmöten

Namn: Ben Robertson

Adress: Nykarlebygatan 222

Sedan vinter 2022 har styrelsen organiserat ett så kallat "Informationsmöte" för medlemmarna i Trädgårdsstaden. Tillfällena var populära för medlemmarna att lära sig mer om hur föreningen är strukturerat och hur styrelsen tänker att framtiden för bostadsrättsföreningen ska se ut.

Med den här motionen vill jag göra det obligatoriskt att organisera minst två informationsmöten varje år för medlemmar i Trädgårdsstaden.

Innehållet på ett informationsmöte ska vara:

- Styrelsens strategi över kommande året och framåt
- Berättelse om vem på styrelsen har vilket ansvar, och vilka projekt alla styrelseledamöter/suppleanter har i styrelsen
- Detaljerad information om projekt som pågår över hela Trädgårdsstaden, men chans för feedback från föreningens medlemmar (*t.ex den nya lagen som gäller i år säger att styrelsen måste ha ett 5 års åtgärdsplan att visa.)
- Frågor till styrelsen
- Andra (övriga) saker styrelsen vill berätta om

Motion till Brf Trädgårdsstadens föreningsstämma

Ljudnivåer på Brf Trädgårdsstaden

Namn: Ben Robertson

Adress: Nykarlebygatan 222

Jag vill att Trädgårdsstaden har mer restriktiva regler kring ljud i området.

I dag har föreningen följande regler om störande ljud:

"Dämpa ljud efter klockan 21.00. Den regeln som föreningen tillämpar är att det ska vara "tyst" mellan klockan 21.00 och 07.00 på vardagar. Helger mellan 22.00 och 09.00."

Vi har också speciella regler kring renovering, med andra tider än beskriven ovan.

"När du borrar eller spikar så låter det inte bara in till närmsta granne, utan även till andra i din radhuslänga. Sådana arbeten får därför endast utföras måndag-fredag kl. 09.00-20.00 och lördag-söndag kl. 10.00-19.00. På helgdagar (julafton, juldagar, nyårsafton, nyårsdagen, långfredag, påskdagar mm) så råder det strikt förbud att utföra arbeten av ovan nämnda slag."

Det finns tider som störande ljud tillåts, men renovering är inte tillåten. Till exempel från kl. 07:00 till 09:00 på vardagar och från 09:00 till 10:00 på helger.

Mellan klockan 07:00 och klockan 09:00 finns det arbetet med störande ljud som händer på Trädgårdsstaden, som påverkar boende lika mycket som om man borrar eller spikar. Trädgårdsskötsel är ett exempel. Det är störande ljud som vaknar folk tidigt som behöver inte att vara så tidigt.

Med den här motion vill jag att styrelsen:

- Ändra regler med störande ljud till:
- "Dämpa ljud efter klockan 21:00. Den regel som föreningen tillämpar, är att det ska vara "tyst" mellan klockan 20:00 och 08:30* på vardagarna. Helger mellan kl. 21:00 och 09:00."
- Inför förbud om trädgårdsskötsel och andra arbeten** i Trädgårdsstaden, som genererar ljud mer än 70 dB innan kl. 08:30* på vardagar och kl. 09:00 på helger.
- *Jag vill att styrelsen, och därefter stämman, diskuterar (och beslutar) gärna exakta tider. För mig är kl. 07 för tidigt, och kl. 22 för sent, för ett område som har många barnfamiljer.
- **Arbeten som är nödvändiga för säkerheten i området (som t.ex. snöröjning) tillåts oavsett regel, om säkerheten är syftet med arbetet.

Om både 1. och 2. faller, ska vi rösta om 3:an.

3. Stämman ger styrelsen friheten att införa eldningsförbud när de tycker det behövs.

Om alla 1., 2., och 3. faller, då ska vi rösta för den fjärde alternativ

4. Att styrelsen har aldrig rätt att införa ett eldningsförbud i området utöver detta som Länsstyrelsen/kommunen ger.

Förhoppningsvis efter den här motionen har vi ett alternativ som medlemmar i Trädgårdsstaden är överens om.

Info:

Eldningsförbud i Stockholms län innebär att det är förbjudet att grilla och elda fasta bränslen (till exempel ved, kol, gräs, ris och grenar) i naturen
Om det råder **skärpt eldningsförbud** är det förbjudet även att grilla vid fasta grillplatser på allmän plats

Motion till bf Trädgårdstadsens föreningsstämma
28 maj 2025

Detta vill vi ändra på:

Vi vill få tillbaka julgranen på föreningens
lilla äng vid vändplan på Inmatagatan.

Innan fasadenreningen så stod alltid
en belyst julgran på denna plats.
Den förra sedan då fasadenreningen
pågick, då stod där istället utekuddar.

Nu när utekuddarna är borta sedan några
år så är det dags att vi får tillbaka
"vår" julgran till kommande jul,
så även vi som bor på denna sida av
föreningen får något att glädjas åt
under jul tiden.

Kista 2025-02-26

Gunn-Britt & Sören Andersson
Nykarlebygatan 208

Gunn-Britt Andersson Sören Andersson

Motion: Leila Latiri, Imatragatan 63

Möjlighet att installera en dörrhållare till tvättstugans entrédörr, eller annan lösning för att kunna ställa upp dörren vid behov.

Motion

Vill föreslå att undersök möjligheten att installera en dörrhållare eller annan lösning som gör det möjligt att tillfälligt hålla tvättstugedörren öppen vid behov. Skulle vara en stor förbättring för de boende som använder tvättstugan.

Motivering

Tror nog att jag inte är ensam om att ha upplevt att det är besvärligt att hantera tunga entrédörren, speciellt på vägen ut är det krångligt att vrida upp låset och trycka upp dörren med ryggen samtidigt balanserar man sin tvätt och tvättmedel från att ramla ner i marken.

En funktion för att tillfälligt hålla dörren öppen skulle:

1. *Underlätta in- och utpassering för alla boende.
- *Skapa bättre ventilation under sommarmånaderna, då det ofta blir mycket varmt i tvättstugan.
- *Bidra till en mer bekväm användning av tvättstugan.

Möjliga lösningar och eventuella risker

Det finns olika lösningar, beroende på hur moderna vi vill vara. Exempelvis:

*En klassisk dörrhållare.

- *En modern automatisk mekanism som tillfälligt håller dörren öppen och sedan stänger den efter en viss tid.

Eventuell nackdel skulle kunna vara om dörren glöms öppen, men detta kan hanteras genom att välja en självstängande lösning eller genom att uppmana boende att se till att dörren stängs efter användning.

Vänliga hälsningar

Leila Latiri, Imatragatan 63.

Motion till Stämman i Brf Trädgårdsstaden

Från: Bengt Dahlberg

Skickat: Söndag, 30 mars 2025 12:39

Till: info@tradgardsstaden.net

Ämne: Styrelsens åsikter?

Hej!

Nedanstående kan vara en motion till årsstämman men kanske i stället tjäna som diskussionsmaterial vid styrelsesammanträde. Huvudsaken är i vart fall att styrelsens åsikt kommer fram vid stämman.

Vänligen

Bengt Dahlberg, Ima 28

Är intresserad av styrelsens åsikter i nedanstående frågor under nu rådande ofärdstid då kortare eller längre avbrott i leveranserna av nödvändigheter kan befaras.

Hur säkerställa att tillgängligt färskvatten är drickbart?

Som bekant kan vid trycklöshet orent vatten tränga in i trycklösa ledningar. Orenheter kan helt eller delvis avlägsnas med kolfilter samt med UV bestrålning. För det senare behövs el.

Anskaffande av "beredskapstank" (hur stor?) för färskvatten för den händelse att vattenverket inte kan.

Hur anordna elförsörjning när elleverantören inte kan?

Egna generatorer med vidhängande bränsleförsörjning? Solpaneler i kombination med batterier?

Om fjärrvärmen fungerar måste vi ha el för cirkulationspumparna i vårt eget värmesystem.