

HSB

Byf Trädskolan

KALLELSE – DAGORDNING – ÅRSREDOVISNING 2018



KOM IHÅG

ÅRSSTÄMMAN 2019
MÅNDAG 20 MAJ, KL. 19.00
I FÖRENINGSLOKALEN

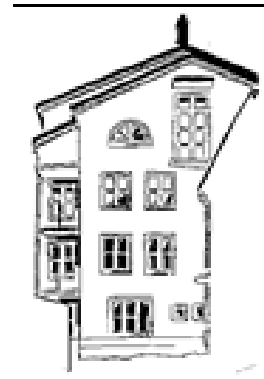
Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunskande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

KALLELSE



Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Trädskolan nr 255 i Stockholm kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2019

Tid: 19:00 måndag den 20:e maj, förfriskningar serveras från 18:30.

Plats: Kvarteret lokalen, Planterarvägen 11.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman samt funktionärer inom föreningen
15. Beslut antalet ledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseordförande styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens sammankallande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande
25. Övriga frågor

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 Innehar en medlem flera bostadsrätter i Bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt efter prövning av Styrelsen i varje enskilt fall.

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

Ombud skall lämna in skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Valberedningens förslag, Brf Trädskolans årsstämma 2019

I valberedningen har ingått Emelie Åkerberg (sammankallande), Lars Wallentin och Marcus Larsson Vainikainen.

Förslag till styrelseledamöter

Valberedningen föreslår en styrelse som består av 7 ordinarie ledamöter, varav en ledamot utses av HSB.

Styrelsen har under året bestått av:

<i>Mandattiden utgår</i>	<i>Valda på två år 2018, kvarstår ett år</i>	<i>Valda på två år 2018, avgått</i>
Ulrich Lindgren	Eilert Uusijärvi	Emelie Sjöberg - flyttat
Olov Lundqvist	Olof Pålhagen	Roger Larsson – egen begäran
Peder Lundkvist		Peter Österman – egen begäran
Paulus Wallentin		

Ulrika Fält och Mary Ann Sörensen, utsedd av HSB

Valberedningen föreslår stämman att välja:

Ordinarie ledamöter på 2 år:

Annika Pettersson – nyval

Kjell Ohlsson - nyval

Ordinarie ledamot på 1 år:

Jomo Mengistu – nyval

Stefan Larsson – nyval

Förslag till styrelseordförande

Valberedningen föreslår att stämman till styrelseordförande väljer Ulrich Lindgren.

Förslag till revisor och suppleant:

Ordinarie på 1 år:

Andreas Svendsen – omval

Suppleant på 1 år:

Per Artvin - nyval

Förslag till arvoden för styrelseledamöter, revisorer och övriga funktionärer:

För styrelsen föreslås ett arvode om tre inkomstbasbelopp = 193 200 kr (2019 års nivå), att fördelas internt inom styrelsen efter principer som styrelsen beslutar om.

För den föreningsvalde revisorn samt suppleanten föreslås ett arvode om 2 000 kr, att fördelas internt av dessa.

För revisorn i samfälligheten föreslås ett arvode om 1 000 kr.

För funktionerna som ansvariga för bokning av Gästis (Agnetha Wiik) och föreningslokalen (Marie Gustafsson) föreslås ett arvode om 3 000 kr för respektive funktion. För ansvarig för motionslokalen föreslås ett arvode om 1 300 kr (Takano Berg).

För valberedningen

Emelie Åkerberg

Lars Wallentin

Marcus Larsson Vainikainen



Org Nr: 716417-9447

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Org.nr: 716417-9447

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

pe

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsföreningen Trädskolan i Stockholm, org nr 716417-9447 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01– 2018-12-31.

FÖRENINGEN

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

Bostadsrättsföreningen Trädskolan bildades 1982-09-17 och registrerades hos länsstyrelsen 1982-12-06. Fastigheterna färdigställdes under åren 1988-89.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Trädskolan nr 5 och Skogsplanteringen nr 1 och 2, och har sitt säte i Enskede Gård, Stockholms stad. Nuvarande tomträttsavtal löper till 2027.

Föreningens 155 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Av lägenheterna är 42 radhus och resterande 113 belägna i flerfamiljshus. 8 lägenheter har Stockholms stad som innehavare. De utnyttjas för en gruppboende och för andra former av boende inom den kommunala omsorgen.

Dessutom hyr föreningen ut en lokal som nyttjas som kommunal förskola, musikförskolan Plantan.

Föreningens yta fördelar sig enligt nedan:

RoK	Antal	Yta m ²	Yta sammanlagt
1	5	54	270 m ²
1	1	70	70 m ²
2	51	61,5-74,5	3267 m ²
3	47	71,5-75,5	3511 m ²
4	41	102-113	4213 m ²
5	7	101-115,5	786 m ²
5	3	134-149,5	433 m ²
Plantan	1	601	
Totalt	156		13151 m ²

MEDLEMMAR

Vid årets utgång den 31 december 2018 hade föreningen 221 medlemmar.

FÖRENINGSFORMALIA

Styrelsen hade efter föregående ordinarie föreningsstämma följande sammansättning:

Ulrich Lindgren Ordförande, ekonomi

Olof Pålhagen Ledamot, sekreterare webb-utveckling och Facebook-grupp, ekonomi

DK

Eilert Uusijärvi	Ledamot, förenings- & medlemsfrågor, brandskydd, samt representant i samfälligheten
Emelie Sjöberg	Ledamot, ekonomi
Paulus Wallentin	Ledamot, tvättstugor, städning, nyckel- och säkerhetsansvarig
Peter Österman	Ledamot, värme och el
Olov Lundquist	Ledamot, mark och trädgård, samt representant i Samfälligheten
Josefine Willander	Ledamot, mark och trädgård, nyhetsbrev, föreningslokalsansvarig
Peder Lundkvist	Ledamot, fastighetsskötsel sophantering, Plantan och gruppboende fastighetsprojekt, hissar
Ulrika Fält	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm, ersattes efter sommaren av Mary-Ann Sörensen
Suppleanter:	
Lars Hörnsten	Utsedd av HSB Stockholm

Peder Lundkvist, Olov Lundquist och Paulus Wallentin och är de styrelsemedlemmar som står i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma. Emelie Sjöberg lämnade styrelsen under våren på grund av flytt och utträdde ur föreningen

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Emelie Sjöberg avgick från styrelsen 2019-03-11

Olof Pålhagen avgick från styrelsen 2018-10-10

Peter Österman avgick från styrelsen 2018-09-01

Firmatecknare under perioden har varit Ulrich Lindgren, Olof Pålhagen Emelie Sjöbergberg och Paulus Wallentin. Det krävs två i förening för att teckna firman.

FÖRENINGENS INTERNREVISOR OCH REVISORSSUPPLEANT UNDER VERKSAMHETSÅRET

Internrevisor Andreas Svendsen och revisorssuppleant Teres Vainikainen.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen har utgjorts av Emelie Åkerberg Marcus Larsson och Lars Wallentin.

D.P.

OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMAN

Eilert Uusjärvi har varit föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholmsdistrikt Söder om Söder.

STÄMMOR 2018

Årsstämman hölls måndagen den 21 maj 2018. Med 57 deltagande röstberättigade medlemmar. Inga extra stämmor har hållits under 2018.

SAMFÄLLIGHETEN

Föreningen och Einar Mattsson Byggnads AB (EM) driver tillsammans en samfällighet som hanterarför området gemensamma frågor som garaget, parkeringsplatserna, sophantering och skötseln av vissa delar av vägarna och marken. Parterna delar på platserna i samfällighetens styrelse. Även kommunens fastighetsbolag Micasa AB har genom köpet av dagcentret från föreningen 2011 en mindre andel i samfälligheten.

Förvaltning av samfälligheten har skötts av Lars Ahlberg. Föreningen har i samfällighetens styrelse representerats av Ledamöter Eilert Usivjärvi och Olle Lundquist.

Samfällighetens resultat för 2018 ett överskott om 291 tkr (överskott 332 tkr 2017) Intäkterna uppgick till 1 816 tkr (1 712 tkr 2017) och kostnaderna till 1 563 tkr (1 381 tkr 2017). Den största utgiften är kostnaden för sopsug inklusive källsortering på 560 tkr (618 tkr 2017).

Samfälligheten har budgeterat för större arbeten vid P-platserna bl.a. kabeldragning för ny belysning, laddstolpar mm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

FASTIGHETERNA

Föreningen är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till deras fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, drift och teknik samt ekonomiförvaltning. Föreningens förvaltare har under verksamhetsåret först varit Linn Kvilling och sedan Martin Wallin.

Stadageblig besiktning av fastigheter och mark har ägt rum under hösten 2018

Upphandlingen av ny undercentral tillsammans med återstart av befintligt frånluftsvärmsystem och investering i solceller har visat sig vara tidskrävande och fortgår under 2019.

Upphandling för komplettering med ventiler för vattenavstängning i varje radhus har utförts medan det faktiska arbetet kvarstår.

Planerat underhåll/investeringar föreningen utfört under året

Arbete med ljuddämpande åtgärder på förskolan Plantan blev klart vintern 2018.

Motion 3(årsstämman 2017) förslag om återvinning av matavfall, - kärl finns uppställda vid förrådet på C-gården.

Pågående underhållsarbeten

Staket och grindar runt radhusen har fått en översyn. Grindar har riktats upp och defekta spjälor, regler och överliggare har bytts ut och målats.

Motion 1 (årsstämman 2017): förslag att alla radhus ska ha egen kran för avstängning av eget vatten. -Pågående arbete beräknas klart under sommaren.

Motion 2 (årsstämman 2017): förslag på att installera solpaneler på hustaken, -utvärdering pågår tillsammans med arbete att byta Undercentral, just nu finns det möjlighet att få 30% statligt bidrag.

ENERGIFÖRBRUKNING

Fjärrvärme

Förbrukningen av fjärrvärme från Exergi för 2018 har minskat marginellt från föregående år (från 1737MWh till 1730 MWh). Vår returvattenbonus gav oss 74 108 kr tillbaka (mot 8900 kr för 2017). Trots dessa siffror har kostnaden för värme ökat 130 tusen kr på grund av ny prissmodell. Denna ökning är i nivå med den besparing vi kan göra med en ny undercentral, som förhoppningsvis kan bli verklighet i år.

Fastighetsel

Elförbrukningen fortsätter att minska något från föregående period, -igen, enligt Elevio. (189MW 2018 mot 190MW 2017)

Vattenförbrukningen

Vattenförbrukningen har visat sig rapporterats felaktigt ett par perioder så jämförelser mot tidigare perioder är inte rättvisande. Just nu har vi en beräknad förbrukning på 18300 kubikmeter per år, och kostnaden är densamma från förra året.

LOKALER

Gästis har varit uthyrd 102 nätter totalt under 2018.

Föreningslokalen var uthyrd till betalande 15 dagar under 2018, och den används även ett antal gånger i veckan för gemensamma aktiviteter.

FÖRENINGSAKTIVITETER OCH KOMMUNIKATION

Under året har BRF Trädskolans nyhetsbrev delgetts föreningsmedlemmar vid två tillfällen. Nyhetsbrevet informerar om styrelsens pågående arbete samt lyfter upp annan information som kan vara relevant att sprida i föreningen.

Antalet medlemmar i Facebookgruppen brf Trädskolan ökar och i mars 2018 hade gruppen växt till 129 medlemmar. Gruppen har en bra aktivitet rörande mycket av intresse för föreningen och dess medlemmar, t. ex. kommunikation mellan medlemmar, tips, foton och mycket annat.

SP

Seniorklubben

Trädskolans Seniorklubb är en av 55 seniorklubbar som ingår i HSB Stockholms Seniorråd. Seniorrådes uppgift är att starta upp, informera och inspirera seniorklubbar o de olika bostadsrättsföreningarna.

Trädskolans Seniorklubb har ca 25 medlemmar. Klubben träffas regelbundet två gånger per vecka till olika aktiviteter som gymnastik, filmvisning, föredrag, utflykter m m. Man har också en kontaktverksamhet som ger trygghet i vardagen för de äldre.

VÅRRUSTNINGEN

En av de första dagarna av en lång varm och torr sommar samlades ett trettiotal medlemmar för att städa våra gårdar och utrymmen. Vi sopade Plantans gård, gödslade rabatter, oljade trädgårdsmöbler, klippte ner buskar och tog fram övervuxna kantstenar på C-gården mm. Container fanns som vanligt på plats för dem som behövde slänga saker. Vi avslutade dagen med korvgrillning på grillplatsen som vanligt.

Övrigt

Styrelsen beslöt att behålla avgiftssänkningen om 5% för sista halvåret 2018 samt första halvåret 2019. Avgiftssänkningen beror på det låga ränteläget och ska utvärderas längre fram.

Under året har 3 av 4 lån omförhandlats. Styrelsen har valt att lägga dessa på rörligt. För närvarande är 1/4 av alla lån bundna. Ett av lånen ska omförhandlas i maj.

Föreningen har tidigare under 7 år amorterat ca 17.5 milj, och under 2018 amorterades ytterligare som vanligt 0,5 miljoner kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Under 2018 har 12 lägenhetsöverlåtelser skett av totalt 155 lägenheter. Vid årets utgång den 31 december 2018 hade föreningen 221 medlemmar, och 31 december 2017 220 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att samma lägenhet kan ägas av fler än en medlem. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska dock noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst, oavsett antalet innehavare.

ELSTOLPAR

Diskussion med Samfälligheten har lett till att Samfälligheten enligt förslag ordnar ladd-uttag för el-bilar på föreningens p-platser. Pågående arbete där elstolpar sätts upp allt efter behov uppkommer.

SÖDERSTADEN OCH SLAKTHUSOMRÅDET

Slakthusområdet ska utvecklas till en destination för mat, kultur, evenemang, boende och arbete. Stockholms stad planerar för cirka 4 000 nya bostäder med varierande utseende och för olika typer av hushåll och cirka 9 000 arbetsplatser, verksamheter och handel.

Handwritten signature

Tunnelbanan Enskede gård ska flyttas till slakthusområdet och det beräknas vara klart 2025.

Den första etappen i Slakthusområdet omfattar cirka 800 bostäder, en grundskola, en idrottshall, tre förskolor och lokaler för kontor och handel. Etapp 1 sträcker sig längs med Lindevägen.

Mer info går att läsa på <https://vaer.stockholm/projekt/slakthusområdet>

Stockholms stad har träffat ett avtal om ett samarbete med Atrium Ljungberg för utvecklingen av Slakthusområdet. Affären bygger på den avsiktsförklaring som presenterades i augusti 2018.

Affären innebär att Atrium Ljungberg ska fortsätta utveckla delar av Slakthusområdet genom förvärv, markanvisningar och optioner och tar ansvar för de hyresgäster som behöver evakueras.

Totalt är affären värd 3.6 miljarder kronor för staden.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	755	755	754	775	794
Totala intäkter kr/kvm	799	790	787	806	825
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	266	299	275	241	221
Belåning, kr/kvm	6 336	6 378	6 572	6 614	6 675
Räntekänslighet	9%	9%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	464	426	413	394	388
Energikostnader kr/kvm	178	137	148	134	139

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

D.K.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 504	10 396	10 348	10 599	10 853
Resultat efter finansiella poster	1 751	-1 701	1 100	743	475
Soliditet	28%	27%	27%	26%	26%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		10 503 769
Rörelsekostnader	-	8 199 429
Finansiella poster	-	553 070
Årets resultat		1 751 270
Planerat underhåll	+	291 552
Avskrivningar	+	1 454 846
Årets sparande		3 497 668
Årets sparande per kvm total yta		266

D.P.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 094 984	0	9 880 750	7 757 041	-1 701 027
Reservering till fond 2018			3 358 000	-3 358 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-291 552	291 552	
Balanserad i ny räkning				-1 701 027	1 701 027
Årets resultat					1 751 270
Belopp vid årets slut	15 094 984	0	12 947 198	2 989 567	1 751 270

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 056 015
Årets resultat	1 751 270
Reservering till underhållsfond	-3 358 000
Ianspråktagande av underhållsfond	291 552
Summa till stämmans förfogande	4 740 837

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 740 837
-------------------------	------------------

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

vp

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 503 769	10 395 687
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 394 680	-9 790 592
Övriga externa kostnader	Not 3	-195 300	-195 156
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-154 603	-148 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 454 846	-1 449 123
Summa rörelsekostnader		-8 199 429	-11 583 851
Rörelseresultat		2 304 340	-1 188 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 197	13 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-559 267	-526 605
Summa finansiella poster		-553 070	-512 862
Årets resultat		1 751 270	-1 701 027

N.B

ML

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	113 190 954	114 620 542
Inventarier och maskiner	Not 8	101 034	0
		<u>113 291 988</u>	<u>114 620 542</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 10	0	110 747
		<u>500</u>	<u>111 247</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>113 292 488</u>	<u>114 731 789</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 086	2 256
Övriga fordringar	Not 11	4 526 524	1 771 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	636 642	434 491
		<u>5 168 252</u>	<u>2 207 918</u>
Kassa och bank	Not 13	77 270	80 759
Summa omsättningstillgångar		<u>5 245 521</u>	<u>2 288 677</u>
Summa tillgångar		<u>118 538 009</u>	<u>117 020 466</u>

n.p

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 094 984	15 094 984
Yttre underhållsfond	12 947 198	9 880 750
	<u>28 042 182</u>	<u>24 975 734</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 989 567	7 757 041
Årets resultat	1 751 270	-1 701 027
	<u>4 740 837</u>	<u>6 056 015</u>
Summa eget kapital	<u>32 783 019</u>	<u>31 031 749</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 82 765 839	83 320 239
	<u>82 765 839</u>	<u>83 320 239</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 554 400	554 400
Leverantörsskulder	639 005	353 790
Skatteskulder	17 333	33 324
Övriga skulder	Not 16 248 617	285 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 529 796	1 441 922
	<u>2 989 151</u>	<u>2 668 478</u>
Summa skulder	<u>85 754 990</u>	<u>85 988 717</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>118 538 009</u>	<u>117 020 466</u>

n.p.

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 751 270	-1 701 027
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 454 846	1 449 123
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 206 116</u>	<u>-251 904</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-203 337	125 172
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	320 673	-718 502
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 323 452</u>	<u>-845 233</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-126 292	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	110 747	112 337
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-15 545</u>	<u>112 337</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-554 400	-2 554 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-554 400</u>	<u>-2 554 400</u>
Årets kassaflöde	2 753 507	-3 287 296
Likvida medel vid årets början	1 837 892	5 125 188
Likvida medel vid årets slut	4 591 399	1 837 892

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

S.P.



HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,95 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 5-60 år. Under året har komponenterna skrivits av mellan 5-20 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 76 544 tkr.

nij

ML

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 476 378	9 469 619
	Hyror	895 236	792 116
	Övriga intäkter	132 155	134 008
	Bruttoomsättning	<u>10 503 769</u>	<u>10 395 743</u>
	Hysesförluster	0	-56
		10 503 769	10 395 687
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	782 270	716 413
	Reparationer	779 141	912 667
	El	303 075	256 247
	Uppvärmning	1 593 272	1 465 433
	Vatten	445 003	78 684
	Sophämtning	42 264	44 531
	Fastighetsförsäkring	133 629	104 352
	Kabel-TV och bredband	316 283	295 309
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	285 489	282 079
	Förvaltningsarvoden	414 123	452 378
	Tomträttsavgäld	971 100	964 300
	Övriga driftkostnader	37 479	29 385
	Planerat underhåll	291 552	4 188 814
		6 394 680	9 790 592
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 361	77 988
	Administrationskostnader	71 598	78 580
	Extern revision	14 166	13 538
	Konsultkostnader	63 125	0
	Medlemsavgifter	25 050	25 050
		195 300	195 156
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	116 740	111 360
	Revisionsarvode	3 000	2 000
	Övriga arvoden	2 500	6 300
	Sociala avgifter	32 363	29 320
		154 603	148 980
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 269	1 263
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	83	83
	Övriga ränteintäkter	4 845	12 396
		6 197	13 743
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	558 696	523 888
	Övriga räntekostnader	571	2 717
		559 267	526 605

r.p

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	134 599 337	134 599 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 599 337	134 599 337
Ingående avskrivningar	-19 978 795	-18 529 672
Årets avskrivningar	-1 429 588	-1 449 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 408 382	-19 978 795
Utgående redovisat värde	113 190 954	114 620 542
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 891 000	3 891 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler (49,197% av 5 800 000)*	2 853 426	2 853 426
Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 081 000	1 081 000
Summa taxeringsvärde	244 825 426	244 825 426
* Föreningens andel är 49,197%		
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	203 569	203 569
Årets investeringar	126 292	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 861	203 569
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-203 569	-203 569
Årets avskrivningar	-25 258	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 827	-203 569
Bokfört värde	101 034	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	110 747	223 084
Årets investeringar	-110 747	-112 337
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	110 747

Dip

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar				
	Skattekonto	12 394	14 038		
	Avräkningskonto HSB Stockholm	4 430 613	1 673 700		
	Placeringskonto HSB Stockholm	83 517	83 433		
		<u>4 526 524</u>	<u>1 771 171</u>		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda kostnader	632 695	430 392		
	Upplupna intäkter	3 947	4 099		
		<u>636 642</u>	<u>434 491</u>		
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktfordringar för innevarande räkenskapsår.				
Not 13	Kassa och bank				
	Handkassa	0	3 489		
	Nordea	50 520	50 520		
	Swedbank	26 750	26 750		
		<u>77 270</u>	<u>80 759</u>		
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
		Ränteändr dag	Nästa års amortering		
	Låneinstitut	Ränta	Belopp		
	Nordea Hypotek	39788795676	0,90% 2020-06-01	21 047 220	0
	Nordea Hypotek	39788853935	0,57% 2019-03-27	23 743 663	0
	Nordea Hypotek	39788874053	0,48% 2019-03-11	20 018 956	0
	Swedbank	2757235896	0,96% 2019-05-24	18 510 400	554 400
				<u>83 320 239</u>	<u>554 400</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				82 765 839
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				80 548 239
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			103 841 000	103 841 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			554 400	554 400
				<u>554 400</u>	<u>554 400</u>
Not 16	Övriga skulder				
	Inre fond			248 617	277 300
	Övriga kortfristiga skulder			0	7 742
				<u>248 617</u>	<u>285 042</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			51 393	49 844
	Förutbetalda hyror och avgifter			923 006	1 084 091
	Övriga upplupna kostnader			555 397	307 987
				<u>1 529 796</u>	<u>1 441 922</u>

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

pp



HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 30/4-19

Ulrich Lindgren

Emmelle Sjöberg

Ulrika Fält

Olof Pålhagen

Olov Lundquist

Paulus Wallentin

Peder-Lundkvist

Peter Österman

Eilert Uusjärvi

Vår revisionsberättelse har 249-05-03 lämnats beträffande denna årsredovisning

Daniel Yousif

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädskolan i Stockholm, org.nr. 716417-9447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädskolan i Stockholm för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädskolan i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 03/5 2019


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Styrelsen för Brf Trädskolan har mottagit två motioner i rätt tid till årsstämman den 20 maj 2019.

Styrelsen biträder Bo Sigurd Gårdstedts motio(bil) om att ersätta försvunna möbler.

Styrelsen biträder Ingvar Nedgårds motion (bil) om fullföljande ”egen kran för avstängning av vatten i radhusen”.

Till Nedgårds motion finns ytterligare upplysningar i Verksamhetsberättelsen under ”Pågående underhållsarbeten”.



Årsstämma 20 maj 2019

Brf Trädskolan

IOGT-NTO-gården i Klara

Motion, ingiven ^{Vårdag jämnings} 20 mars 2019

Strax till vänster om porten till Planteravägen 17, utanför fönstren till kvattstugan, fanns två träskolar på ömse sidor om ^{ett} bord. Nu, i vår 2019 är dom försvunna.

Tacksam för om föreningsstämman ville uppdraga åt styrelsen att ersätta det försvunna möblemang^{ett}.

Bo Sigurd Gärdstedt, /gh 0018

Planteravägen 17, två kassar

Motion till Brf Trädskolans årsstämma 20 maj 2019.

Ärende: Genomföra att alla radhus har en egen kran för avstängning av vatten i huset.

Jag lämnade in en motion i detta ärende till årsstämman 2017 (bilaga 1) och fick ett positivt svar från styrelsen att genomföra detta (bilaga 2). Jag undrar nu om det har lagts någon beställning på genomförande av detta arbete.

Stockholm den 30 mars 2019

Ingvar Nedgård

Planterarvägen 41



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor