

HSB

Byg Trädskolan

KALLELSE – DAGORDNING – ÅRSREDOVISNING 2019

KOM IHÅG

ÅRSSTÄMMAN 2020
MÅNDAG 15 juni kl. 19 i
föreningslokalen, men med
poströstning senast 8 juni 2020

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 årsstämma måndagen den 15 juni 2020 kl. 19 i Föreningslokalen. Styrelsen har beslutat att årets stämma ska ske i form av poströstning. Läs mer i bilagd information.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. 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 om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. 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
16. Beslut om antalet ledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens
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 som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande
26. Övriga frågor

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i Brf Trädskolan 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 föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av 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. Ombud får bara företräda en medlem.



Org Nr: 716417-9447

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Org.nr: 716417-9447

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsföreningen Trädskolan i Stockholm, org.nr. 716417–9447 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

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

Föreningens 155 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Av lägenheterna är 42 radhus och resterande 113 belägna i flerbiljshus. 8 lägenheter har Stockholms stad som innehavare. De nyttjas för en gruppbostad 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	13 151 m ²

MEDLEMMAR

Vid årets utgång den 31 december 2019 hade föreningen 221 medlemmar.

FÖRENINGSFORMALIA

Styrelsen hade efter föregående ordinarie föreningsstämma följande sammansättning:

Ulrich Lindgren	Ordförande
Eilert Uusijärvi	Vice ordförande, fastigheter, representant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse.
Kjell Ohlsson	Sekreterare, nyhetsbrev, representant i Trädskolans Samfällighetsförenings styrelse



Olof Pålhagen	Ledamot, IT, städning
Jomo Mengistu	Ledamot, ekonomi
Annika Pettersson	Ledamot, nycklar, tvättstugor
Stefan Larsson	Ledamot, energi, mark & trädgård
Mary Ann Sörensen	Ledamot HSB

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare under perioden har varit Ulrich Lindgren, Eilert Uusijärvi, Kjell Ohlsson och Jomo Mengistu. Det krävs två i förening för att teckna firman.

FÖRENINGENS INTERNREVISOR OCH REVISORSSUPPLEANT UNDER VERKSAMHETSÅRET

Internrevisor Andreas Svendsen och revisorssuppleant Per Artvin.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen har utgjorts av Paulus Valentin (sammankallande), Peder Lundqvist och Anders Eliasson.

OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMAN

Eilert Uusijärvi och Kjell Ohlsson har varit föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholmsdistrikt Söder om Söder.

STÄMMOR 2019

Årsstämman hölls måndagen den 20 maj 2019. Med 54 deltagande röstberättigade medlemmar. Inga extra stämmor har hållits under 2019.

SAMFÄLLIGHETEN

Brf Trädskolan och Einar Mattsson Byggnads AB (EM) driver tillsammans en samfällighet som hanterar gemensamma frågor för området som garage, parkeringsplatser, belysning, sophantering samt 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 Eilert Uusijärvi och Kjell Ohlsson.

Samfällighetens resultat för 2019 blev ett överskott om 161 tkr (överskott 291 tkr 2018) Intäkterna uppgick till 1 807 tkr (1 816 tkr 2018) och kostnaderna till 1 646 153 tkr (1 563 tkr 2018). De tre största utgiftsposterna är sopsugsanläggningen 594 tkr, arbeten med laddstolpar för elbilar 250 tkr samt fastighetsskötsel 220 tkr

För räkenskapsåret 2020 har Samfälligheten budgeterat för nya laddstolpar vid P-platserna vilket till en del kommer finansieras med bidrag från Naturvårdsverket, det så kallade Klimatklivet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET 2019

FASTIGHETERNA

Föreningen är genom avtal med HSB Stockholm ansluten till deras fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, drift och teknik samt ekonomiförvaltning. Föreningens förvaltare har under verksamhetsåret varit Martina Asplund och fastighetsskötare har varit Frida Norberg Kristoffersson.

Stadgeenlig besiktning av fastigheter och mark har ägt rum under försommaren och hösten 2019.

Pågående underhållsarbeten

Installation och driftsättning av ny undercentral tillsammans med utvärdering av återstart av befintligt frånluftsvärmsystem och eventuell investering i solceller planeras slutföras under hösten 2020.

Planerat underhåll/investeringar föreningen utfört under

Föreningslokalen har renoverats med genomgående nya ytskikt.

Ventiler för individuell avstängning av vatten i radhusen är slutfört

ENERGIFÖRBRUKNING

Fjärrvärme

Förbrukningen av fjärrvärme från Exergi för 2019 har varit 1716 MWh till kostnad av 1 543 217 kr vilket är en liten minskning från föregående år (1730 MWh). Vår returvattenbonus gav oss 76 573 kr tillbaka (mot 74 108 kr för 2018). Ny undercentral ska bli verklighet i år, med planerade besparingar tack vare ny teknik.

Fastighetsel

Elförbrukningen fortsätter med stabil nedåtgående trend 188 MW för 2019. (att jämföras med 189 MW 2018 och 190 MW 2017)

Vattenförbrukningen

Vattenförbrukningen har visat sig rapporteras felaktigt ett par perioder så jämförelser mot tidigare perioder är inte rättvisande. Just nu har vi en beräknad förbrukning på 18330 kubikmeter per år kvm till en kostnad av 288513 kr, vilket är mycket lika tidigare år.

LOKALER

Föreningens gästlägenhet var uthyrd 97 nätter under 2019 (102 nätter år 2018). Den är populär under helger men mest storhelger, i maj och i början av juni. Tidigare köptes en ny bäddsoffa och nu finns även en ny dammsugare och vattenkokare. Vi har förlorat några utflyttade medlemmar som bokade mer frekvent men det verkar som att nyinflyttade medlemmar upptäcker Gästis och börjar nyttja den. Kul. Nu använder vi också Swish som betalmetod.

Det har varit ett händelserikt år för föreningslokalen. I november rustades den med nya soffor, kompletterande köksgeråd, leksaker samt julpynt. Efter årsskiftet beslutades det att byta ut golvet

samt måla väggar och tak, vilket gjorde att lokalen var stängd i knappa två veckor. Textilier fick sig även en kemtvätt. Styrelsen, seniorklubben och lokalansvariges familj har jobbat mycket med rustningen och vi tackar för allas insats!

Nyttjandet av lokalen var väldigt begränsad under sommarhalvåret, men blommade ut under hösten för att kulminera efter årsskiftet, men det är inte så ofta det är fler som önskar boka samma dag, utan det går oftast att hitta en ledig dag i närtid som passar. Det är främst kalas kring lunch/eftermiddag på helger som bokas.

Aktiviteterna är många som Seniorklubbens träffar, middagar, pingis, TV-tittande på sport tillsammans med lite tilltugg etc.

Det har även initierats gruppträning samt danslek för de minsta barnen i föreningen på ideell basis där spontanitet får styra. Uppskattad grannsamverkan och alltid bra att hitta rörelseglädje!

Lokalen har bokats av betalande gäster 11 gånger hösten 2019.

Även här kan man använda Swish som betalmetod.

FÖRENINGSAKTIVITETER OCH KOMMUNIKATION

Under året har BRF Trädskolans nyhetsbrev delgetts föreningsmedlemmar vid fyra 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 2019 hade gruppen växt till 139 medlemmar. Gruppen har en bra aktivitet rörande mycket av intresse för föreningen och dess medlemmar, till exempel kommunikation mellan medlemmar, tips, foton och mycket annat.

Seniorklubben

Trädskolans Seniorklubb har cirka 25 medlemmar. Seniorklubben träffas regelbundet två gånger per vecka på olika aktiviteter som gymnastik, filmvisning, föredrag, utflykter mm. Klubben har också en kontaktverksamhet som ger trygghet i vardagen för de äldre. Klubben välkomnar fler, gärna yngre pensionärer, för att bredda verksamheten.

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

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. 

Ekonomi

Styrelsen beslöt att behålla avgiftssänkningen om 5% för sista halvåret 2019 samt första halvåret 2020. Avgiftssänkningen beror på det låga ränteläget och ska utvärderas längre fram.

Föreningen har tidigare under 8 år amorterat ca 18 milj, och under 2018 amorterades ytterligare som vanligt 0,5 miljoner kronor.

Under året har 2 av 4 lån omförhandlats. Styrelsen har valt att lägga 23.743.663 kr amorteringsfritt på 4 års ränta, med löptid 2023-09-20 och ränta 0,46%. Vidare ligger ett lån på 20.018.956 kr med Stibor 90 dagars ränta, och med en löptid på 2020-12-11, där räntan 0,46%, även det amorteringsfritt.

Ytterligare 21.047.220 kr kommer att omförhandlas innan juni år 2020.

MEDLEMSINFORMATION

Under 2019 har 16 lägenhetsöverlåtelser skett av totalt 155 lägenheter. Vid årets utgång den 31 december 2019 hade föreningen 219 medlemmar. Motsvarande siffra för år 2018 var 221 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.

SÖDERSTADEN OCH SLAKTHUSOMRÅDET

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel där bostäder, arbetsplatser, handel och service samverkar med nya parker och torg. I motsats till de närliggande arenornas upplevelser i stort format, ska Slakthusområdet erbjuda småskaliga mat-, kultur- och stadsmiljöupplevelser.

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. 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://växer.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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	754	755	755	754	775
Totala Intäkter kr/kvm	798	799	790	787	806
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	271	266	299	275	241
Belåning, kr/kvm	6 294	6 336	6 378	6 572	6 614
Räntekänslighet	9%	9%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	456	464	426	413	394
Energikostnader kr/kvm	159	178	137	148	134

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.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 489	10 504	10 396	10 348	10 599
Resultat efter finansiella poster	808	1 751	-1 701	1 100	743
Soliditet	28%	28%	27%	27%	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		10 488 736
Rörelsekostnader	-	9 027 548
Finansiella poster	-	653 172
Årets resultat		808 016
Planerat underhåll	+	1 299 315
Avskrivningar	+	1 455 572
Årets sparande		3 562 903
Årets sparande per kvm total yta		271

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 094 984	0	12 947 198	2 989 567	1 751 270
Reservering till fond 2019			795 000	-795 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 299 315	1 299 315	
Balanserad i ny räkning				1 751 270	-1 751 270
Årets resultat					808 016
Belopp vid årets slut	15 094 984	0	12 442 883	5 245 152	808 016

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 740 837
Årets resultat	808 016
Reservering till underhållsfond	-795 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 299 315</u>
Summa till stämmans förfogande	6 053 168

Stämman har att ta ställning till:
Balanseras i ny räkning 6 053 168

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





Org Nr: 716417-9447

HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 488 736	10 503 769
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 294 842	-6 394 680
Övriga externa kostnader	Not 3	-167 067	-195 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-110 067	-154 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 455 572	-1 454 846
Summa rörelsekostnader		<u>-9 027 548</u>	<u>-8 199 429</u>
Rörelseresultat		1 461 188	2 304 340
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 184	6 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-656 356	-559 267
Summa finansiella poster		<u>-653 172</u>	<u>-553 070</u>
Årets resultat		808 016	1 751 270



Org Nr: 716417-9447

HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	111 847 891	113 190 954
Inventarier och maskiner	Not 8	75 775	101 034
		<u>111 923 666</u>	<u>113 291 988</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 924 166</u>	<u>113 292 488</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 105	5 086
Övriga fordringar	Not 10	6 261 017	4 526 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	494 084	636 642
		<u>6 766 205</u>	<u>5 168 252</u>
Kassa och bank	Not 12	77 270	77 270
Summa omsättningstillgångar		<u>6 843 475</u>	<u>5 245 521</u>
Summa tillgångar		<u>118 767 641</u>	<u>118 538 009</u>



Org Nr: 716417-9447

HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 094 984	15 094 984
Yttre underhållsfond	12 442 883	12 947 198
	<u>27 537 867</u>	<u>28 042 182</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 245 152	2 989 567
Årets resultat	808 016	1 751 270
	<u>6 053 168</u>	<u>4 740 837</u>
Summa eget kapital	<u>33 591 035</u>	<u>32 783 019</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>82 211 439</u>	<u>82 765 839</u>
	82 211 439	82 765 839
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 554 400	554 400
Leverantörsskulder	628 291	639 005
Skatteskulder	33 403	17 333
Övriga skulder	Not 15 243 801	248 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 505 272</u>	<u>1 529 796</u>
	2 965 167	2 989 151
Summa skulder	<u>85 176 606</u>	<u>85 754 990</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>118 767 641</u>	<u>118 538 009</u>

W



Org Nr: 716417-9447

HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	808 016	1 751 270
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 455 572	1 454 846
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 263 588</u>	<u>3 206 116</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	111 526	-203 337
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-23 984	320 673
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 351 130</u>	<u>3 323 452</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-87 250	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-126 292
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	110 747
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-87 250</u>	<u>-15 545</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-554 400	-554 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-554 400</u>	<u>-554 400</u>
Årets kassaflöde	1 709 480	2 753 507
Likvida medel vid årets början	4 591 399	1 837 892
Likvida medel vid årets slut	6 300 879	4 591 399

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

M



Org Nr: 716417-9447

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 med 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 ianspråkstagande 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 1 377 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 21,4 % 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.

**HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 468 957	9 476 378
Hyror	979 635	975 816
Övriga intäkter	40 144	51 575
Bruttoomsättning	<u>10 488 736</u>	<u>10 503 769</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 069 392	782 270
Reparationer	717 691	779 141
El	303 258	303 075
Uppvärmning	1 543 216	1 593 272
Vatten	248 775	445 003
Sophämtning	57 868	42 264
Fastighetsförsäkring	137 345	133 629
Kabel-TV och bredband	311 778	316 283
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	168 670	285 489
Förvaltningsarvoden	409 872	414 123
Tomträttsavgäld	971 100	971 100
Övriga driftkostnader	56 562	37 479
Planerat underhåll	1 299 315	291 552
	<u>7 294 842</u>	<u>6 394 680</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 443	21 361
Administrationskostnader	96 471	71 598
Extern revision	16 103	14 166
Konsultkostnader	0	63 125
Medlemsavgifter	25 050	25 050
	<u>167 067</u>	<u>195 300</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	86 866	116 740
Revisionsarvode	2 000	3 000
Övriga arvoden	1 300	2 500
Sociala avgifter	19 401	32 363
Övriga personalkostnader	500	0
	<u>110 067</u>	<u>154 603</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 464	1 269
Ränteintäkter HSB placeringskonto	84	83
Övriga ränteintäkter	637	4 845
	<u>3 184</u>	<u>6 197</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	656 369	558 696
Övriga räntekostnader	-13	571
	<u>656 356</u>	<u>559 267</u>

H



HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	134 599 337	134 599 337
Årets investeringar: utökning Aptus passersystem	87 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 686 587	134 599 337
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 408 382	-19 978 795
Årets avskrivningar	-1 430 313	-1 429 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 838 696	-21 408 382
Utgående redovisat värde	111 847 891	113 190 954
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 229 000	3 891 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler (49,197% av 9 400 000)*	4 624 518	2 853 426
Taxeringsvärde mark - bostäder	160 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 586 000	1 081 000
Summa taxeringsvärde	317 439 518	244 825 426
* Föreningens andel är 49,197% Tax värde 2018 5 800 000		
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	329 861	203 569
Årets investeringar	0	126 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 861	329 861
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-228 827	-203 569
Årets avskrivningar	-25 258	-25 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 086	-228 827
Bokfört värde	75 775	101 034
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 407	12 394
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 140 009	4 430 613
Placeringskonto HSB Stockholm	83 600	83 517
	6 261 017	4 526 524

N



Org Nr: 716417-9447

HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31																																				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																						
	Förutbetalda kostnader	494 084	632 695																																				
	Upplupna intäkter	0	3 947																																				
		<u>494 084</u>	<u>636 642</u>																																				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																						
Not 12	Kassa och bank																																						
	Nordea	50 520	50 520																																				
	Swedbank	26 750	26 750																																				
		<u>77 270</u>	<u>77 270</u>																																				
Not 13	Skulder till kreditinstitut																																						
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788795676</td><td>0,90%</td><td>2020-06-01</td><td>21 047 220</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788926932</td><td>0,46%</td><td>2023-09-20</td><td>23 743 663</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788943349</td><td>0,46%</td><td>2020-03-11</td><td>20 018 956</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2757235896</td><td>0,84%</td><td>2022-05-25</td><td>17 956 000</td><td>554 400</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><u>82 765 839</u></td><td><u>554 400</u></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788795676	0,90%	2020-06-01	21 047 220	0	Nordea Hypotek	39788926932	0,46%	2023-09-20	23 743 663	0	Nordea Hypotek	39788943349	0,46%	2020-03-11	20 018 956	0	Swedbank	2757235896	0,84%	2022-05-25	17 956 000	554 400					<u>82 765 839</u>	<u>554 400</u>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																		
Nordea Hypotek	39788795676	0,90%	2020-06-01	21 047 220	0																																		
Nordea Hypotek	39788926932	0,46%	2023-09-20	23 743 663	0																																		
Nordea Hypotek	39788943349	0,46%	2020-03-11	20 018 956	0																																		
Swedbank	2757235896	0,84%	2022-05-25	17 956 000	554 400																																		
				<u>82 765 839</u>	<u>554 400</u>																																		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				82 211 439																																		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				79 993 839																																		
	Ställda säkerheter																																						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	103 841 000			103 841 000																																		
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																						
	Kortfristig del av långfristig skuld	554 400			554 400																																		
		<u>554 400</u>			<u>554 400</u>																																		
Not 15	Övriga skulder																																						
	Inre fond	243 801			248 617																																		
		<u>243 801</u>			<u>248 617</u>																																		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
	Upplupna räntekostnader	57 777			51 393																																		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 071 397			923 006																																		
	Övriga upplupna kostnader	376 098			555 397																																		
		<u>1 505 272</u>			<u>1 529 796</u>																																		

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



HSB bostadsrättsförening Trädskolan i Stockholm

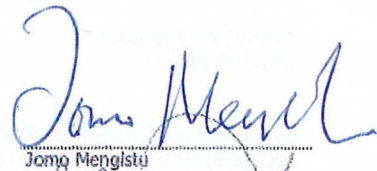
Noter 2019-12-31 2018-12-31
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

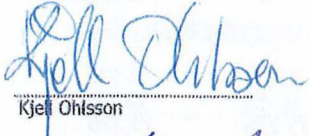
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 11/5 -20

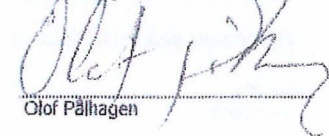

Ulrich Lindgren



Eileen Uusjärvi

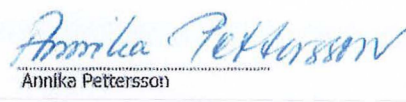

Jomo Mengistu


Kjell Ohlsson

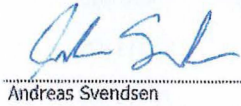

Mary Ann Sörensen

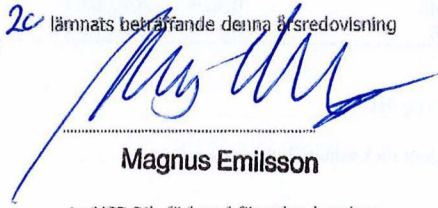

Olof Pålhagen


Stefan Larsson


Annika Pettersson

Vår revisionsberättelse har 14/5 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Andreas Svendsen


Magnus Emilsson

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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädskolan i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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:

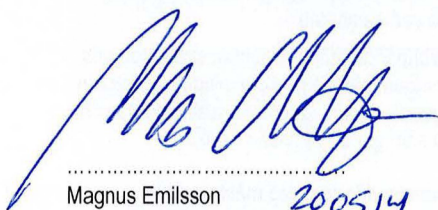
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 14 / 5 2020



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ANDREAS SVENDSEN
Av föreningen vald revisor

Motion – automatisk öppning av entréportar

Vi skulle vilja att portarna på plan 0 och 1 utrustades med automatisk öppning, särskilt på plan 0 där det inte är någon trappa. Vi, som många andra småbarnsföräldrar, går in och ut med barnvagnen många gånger per dag och eftersom porten är tung så är den svår att hålla upp samtidigt som man ska försöka få in barn, vagn och andra saker. Vi har även sett att flera har problem med att hålla upp porten, t.ex. de som kommer med rullatorer.

Det är ju en förbättring sedan vi började kunna ställa upp portarna med ”stoppet” som man kan fälla ned men det är ändå mer omständligt och det skulle underlätta vår vardag mycket med automatisk öppning istället.

Familjen Förström

Lindevägen 44, lgh 1304

Styrelsens svar

Styrelsen avstyrker familjen Förströms motion om automatisk dörröppnare. Portarna och dörrkarmarna i aluminium ska inom överskådlig tid bytas ut, och då är det oekonomiskt att installera dörröppnare idag. Däremot är det möjligt för enskild medlem att söka Bostadsanpassningsbidrag hos Stockholms stad för detta – vilket redan har gjorts för tre portar - om man har någon form av funktionsnedsättning.

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor