



HSB BRF BLÅKULLA ÅRSREDOVISNING 2015-2016



HSB - där möjligheterna bor

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 kunnande 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.



HSB – där möjligheterna borrar

HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 Kallelse till föreningsstämma 2016

Datum/tid: 2016-10-26, kl 19:00

Plats: Restaurang Haga Torn
Industrivägen 1 Solna

Dagordning – förslag

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Frågan om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Inkomna motioner
13. Frågan om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga frågor
18. Erforderligt val av föreningens representation i HSB-distriktet

Föreningsstämmans avslutande.

Välkommen!
Styrelsen



Org Nr: 716417-8068

Styrelsen för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Org.nr: 716417-8068

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-05-01 - 2016-04-30

Förvaltningsberättelse 2015-2016

Föreningens ändamål

Föreningen har till sitt ändamål att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie och fritidsverksamhet inom föreningen för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja studieverksamheten med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1983-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2002-02-22 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fakta om våra fastigheter

- Fastigheterna Sunnan 18 och 20 bebyggdes 1971 med tomträttskontrakt och består av 2 flerbostadshus.
- HSB:s bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 köpte fastigheterna Sunnan 18 och 20 av säljaren AB BYOS 1982-06-11
- Friköp av mark och gemensamhetsanläggning skedde 2002-04-25 och därmed fick föreningen full äganderätt till marken Sunnan 18 och 20.
- Föreningen träffade 2002 ett 25-årigt avtal med Solna kommun om nyttjanderätt för kommunen av 49x7m för fastigheten Sunnan 19 (Sunnangården).
- Fastigheten Sunnan 18 och 20 är sedan 1 januari 2015 fullvärdeförsäkrad genom Protector.
- Den 1 januari 2011 tecknades ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Ansvarsförsäkring ingick för styrelsen. Bostadsrättstillägget är sedan 1 april 2016 uppsagt och det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att teckna enskilt med det egna försäkringsbolaget.
- Fastigheternas uppvärmning sker med fjärrvärme från Norrenergi.

Byggår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1971-1972 och består av 2 bostadshus om totalt 440 lägenheter. Fastigheternas värdeår är 1971.

Den totala arean för fastigheternas byggyta är 14 457 kvm.

Lägenhets- och lokalytorna uppgår enligt ekonomiska planen till 33 016 kvm.

Ursprungligt antal bilplatser var 397 st. Av dessa har ett antal platser tagits bort för att bereda plats för olika ändamål. Vi har idag 383 garageplatser varav 6 st. är reserverade för hantverkare och gästparkering.

Lägenheter och lokaler

Vid slutet av räkenskapsåret hade föreningen 404 lägenheter med bostadsrätt, 36 hyreslägenheter samt 33 lokaler uthyrda för kommersiell användning och som extra förråd/hobbylokaler till medlemmar i föreningen. Av totalt 383 garageplatser var 350 garageplatser uthyrda.

Den 30 april 2015 hade föreningen 518 medlemmar registrerade, 23 bostadsrätter har under räkenskapsåret överlåtits genom köp.

Medelpris/kvm överlåtelse genom köp var för föreningen:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| under verksamhetsåret 2012-2013 | 28 000 kr/kvm, |
| under verksamhetsåret 2013-2014 | 31 043 kr kvm, |
| under verksamhetsåret 2014-2015 | 35 352 kr/kvm, |
| under verksamhetsåret 2015-2016 | 40 791 kr/kvm. |

Föreningen har en samlingslokal vid 40 porten, denna rymmer ca 40 personer och hyrs ut till boende i föreningen.

Föreningen har en gästlägenhet i 40-huset med plats för 5 personer, och även ett gästrum i port 42 för två gäster.

Föreningen ställer lokal till förfogande för motionsföreningen.

Kommersiella hyresgäster t.om. den 1 oktober 2016:

- Dorotheos Kalpakides
- Hagakliniken i Solna AB
- O&W Weckman
- BV Dental Aktiebolag

Uthyrda lokaler till boende uppgår till 28 st. bestående av förråd, hobbylokaler och verkstad.

Föreningens årsstämma

Senaste ordinarie årsstämma avhölls den 26 oktober 2015.

Styrelse

Styrelsen har under mandatperiod bestått av följande personer:

| Post | Namn | Vald till |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Ordförande | Shadi Domat | 2017 |
| Vice ordförande | Michael Frühling | 2016 |
| Kassör | Momcilo Maric | 2016 |
| Sekreterare | Lars-Olov Lundin | 2017 |
| Ordinarie ledamot | Lola Schwab | 2016 |
| Ordinarie ledamot | Göran Lööv | 2016 |
| Ordinarie ledamot | Irimi Kontorinis | 2017 |
| Ordinarie ledamot | Ingemar Lund | 2016 |
| Suppleant | Stefan Westerberg | 2016 |
| Suppleant | Tommy Nilsson | 2016 |
| Suppleant | Mikaela Naess | 2016 |
| HSB:s ledmot | Pär Markgren | |

Firmatecknare har under året varit:

Shadi Domat,
Momcilo Maric,

Michael Frühling,
Lars-Olov Lundin.

Under denna period har följande styrelsemedlemmar avsagt sig sitt styrelseuppdrag:

Ingemar Lund,
Mikaela Naess.

Styrelsen har under verksamhetsåret och fram till och med oktober 2016 hållit 19 protokollförda styrelsemöten och ett beslut per capsulam. Företrädare för styrelsen har hållit förvaltarmöten med teknisk förvaltare varannan vecka samt byggmöten med två till tre entreprenörer varannan vecka. Möten har även hållits med presumtiva entreprenörer, diverse projektmöten samt övriga möten av teknisk eller administrativ karaktär.

Revisor

| | |
|----------------------|-------------------------|
| BoRevision AB | Extern revisor |
| Torbjörn Jonsson | Intern revisor |
| Marianne Brandenburg | Intern revisorsuppleant |

Valberedning

| | |
|---------------|-----------------|
| Anette Linde | Sammanställande |
| Olle Berglund | |
| Pekka Jalonen | |

Förvaltning av föreningen

HSB Stockholm har skött den ekonomiska förvaltningen för verksamhetsåret 2015-2016.

Den tekniska förvaltningen och viss administration har under verksamhetsåret skötts av Storholmen förvaltning.

Personal i föreningen under denna mandatperiod

| Roll | Namn | |
|-------------------|--------------------|-----------------|
| Fastighetsskötare | Roger Vallén | Heltidsanställd |
| Lokalvårdare | Louis Galdo Augero | Heltidsanställd |
| Lokalvårdare | Kibrom Teklay | Heltidsanställd |

Tage Elvegård har på timbasis under verksamhetsåret arbetet främst med hantering av hushållsavfall, grovsopor samt utemiljö.

Marianne Brandenburg har på timbasis arbetat med fakturering av Blåkullas internuthyrningar.

Huvudsakliga leverantörer under verksamhetsåret 2015-2016

| | |
|--------------------------|--|
| HWQ Relining Systems AB | Relining av trycksatta vattenledningar |
| WEPAB Plåtmonteringar AB | Fasadisolering |
| Berning Bygg AB | Balkongrenoveringar |
| Norrenergi AB | Fjärrvärme |
| MälarEnergi AB | El leverans |
| Stadshypotek | Lån |
| Nordea | Lån |

| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| HSB Stockholm | Ekonomisk förvaltning |
| Protector Försäkringar ASA | Försäkringsbolag |
| Solna Vatten AB | Vatten |
| ELPA, Arthén och Bengtsson AB | TV-utbud |
| Storholmen Förvaltning | Drift och teknisk förvaltning |
| Vattenfall Kundenservice AB | Eldistribution |
| Stockholms Stadsnät AB | Data |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 1 maj 2015 – 30 april 2016

- Anläggning av miljövänlig avfalls- och returstation.
- Fortsättning av arbete med renovering av balkonger.
- Fortsättning av arbete med relining.
- Fortsättning av arbete med balkonginglasning.
- Fortsättning av arbete med fasadisolering.
- Garagebelysning utbytt mot bättre fungerande.
- Föreningens kontor har fått en upprustning och omformats till bättre funktion.
- Uppföljning av obligatorisk ventilationskontroll.
- Storstädning av garage.
- Avveckling av tidigare grovavfallsutrymme i garage (gallerburar). Behålla en låsbar bur för föreningen att nyttja vid behov.
- Renovering av tidigare soprum och förberedelse för uthyrning i framtiden.
- Kontroll av bjälklag mellan garage och innergård för att återställa bärlighet för eventuell renovering och återställning av innergård.
- Omförhandling av lån och starkt sänkta räntekostnader.
- Omfattande kontroll av badrum och kök i föreningens alla lägenheter.
- Brandskyddskontroll.
- Uppsägning av det kollektiva bostadsrättstillägget.
- Föreningen har ökat sin belåning markant för att bekosta de olika projekten såsom balkongrenoveringarna och fasadisoleringarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut (1 maj 2016 – oktober 2016)

- Stamspolning.
- Fortsättning av arbete med renovering av balkonger.
- Fortsättning av arbete med relining.
- Fortsättning av arbete med balkonginglasning.
- Påbörjad återställning av gården.
- Upphandling av ny teknisk-administrativ förvaltning.

Pågående och planerade större underhållsarbeten under 2016-2017

- Återställning av gården.
- Återställning av uteplatserna på BV.
- Avslut av byggprojekten (2016).
- Avslut av balkonginglasningar (våren 2017).
- Installation av laddningsstolpar i garage för el- eller hybridbilar.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2016/2015 | 2015/2014 | 2014/2013 | 2013/2012 | 2012/2011 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 21 404 | 21 207 | 21 134 | 21 233 | 21 166 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 426 | 3 629 | -352 | 2 229 | 2 550 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 436 | 435 | 430 | 429 | 429 |
| Drift**, kr/kvm | 373 | 267 | 275 | 306 | 287 |
| Belåning, kr/kvm | 1 763 | 951 | 968 | 983 | 1178 |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 866 152 |
| Årets resultat | <u>- 1 429 043</u> |
| Summa | -562 891 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 2 000 000 |
| Avlyft ifrån yttre underhållsfond | -1 718 341 |
| Balanserat resultat | <u>- 844 550</u> |
| Summa | -562 891 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Behandlade motioner från årsstämman 2015

Motion 1:

Styrelsen har genomfört vad som stämman beslutet.

Motion 2:

Arbete pågår i enlighet med vad som fastställts i föregående stämma.

Motion 3:

Arbetet pågår med att återställa uteplatserna.

Motion 4:

Översynen är gjord. Ny teknisk förvaltare kommer att anlitas.

Motion 5:

Ny avfallshantering är redan i bruk.

Motion 6:

Grovtvättstugan har vidgjort i enlighet med tidigare stämmobeslut.

Motion 7:

Styrelsen har inte mäktat med att ha en cafékväll i månaden, men avser att ta nya tag under nästa verksamhetsår.

Motion 8:

Styrelsen har för avsikt att anordna fler café- eller informationskvällar under nästa verksamhetsår.

Motion 9:

Ingen åtgärd har varit nödvändig att vidta.

Motion 10:

I enlighet med motionen som bifölls har detta gjort i föreliggande årsredovisning.

Motion 11:

I samfälligheten har styrelsens företrädare drivit frågan, men funnit att kommunens ansvariga hittills haft ett svalt intresse. Styrelsen kommer att fortsätta driva frågan.

Motionssvar till årsstämman 2016

Motion 1: Angående markiser

Styrelsen anför följande:

“Markiser omfattas normalt inte av bygglovsplikt, men på byggnader med ett högt kulturhistoriskt värde får åtgärder inte utföras som innebär en förvanskning enligt PBL 8:13. Vår uppfattning är att markiser är olämpligt på dessa byggnader. Motivet till detta är byggnadernas höga kulturhistoriska värde som bland annat uttrycks i byggnadernas fasadgestaltning. Byggnaderna har en monumental uppbyggnad och karaktär av en skarp och slät skiva med stramt uppbyggda fasader. Markiser skulle bryta denna karaktär och påverka upplevelsen av arkitekturen negativt.

Vår uppfattning är att markiser skulle innebära en förvanskning av fasaderna, oberoende av om de placeras på fasaden eller inne i balkongerna.

Detta är Stockholms Byggnadsantikvariers bedömning. Beslut fattas av Stadsbyggnadsförvaltningen, Solna stad.”

Styrelsen delar Byggnadsantikvariers bedömning och förslår avslag på motionen.

Motion 2: Angående flaggan tillhörande bostadsrättsföreningen

En ny flagga är beställd. Därmed anses motionen vara besvarad.

Motion 3: Angående tidigare servering med smörgås och dricka

Den nuvarande serveringen uppskattas av många. Därmed anses motionen vara besvarad.

Motion 4: Angående kommande återställning av gården, plattor

Tidigare förslag är inte aktuellt. Därmed anses motionen vara besvarad.

Motion 5: Angående rökfria entréer

Styrelsen bifaller motionen.

Motion 6: Ärende att anställa en gårdskarl

De stora byggprojekten är planerade att avslutas inom några månader. Storstädning är planerad och kommer att genomföras. Styrelsen vill påminna att alla boende har ett medansvar att hålla rent i fastigheterna och hålla ordningsreglerna. Därmed anses motionen vara besvarad.

Motion 7: Ärende gällande öppettider på kontoret

Frågan har diskuterats tidigare av styrelsen. I samband med byte av teknisk förvaltare i början av nästa år så får nästa styrelse se över frågan om öppettider. Därmed anses motionen vara besvarad.

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

| Resultaträkning | | 2015-05-01 2016-04-30 | 2014-05-01 2015-04-30 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 21 400 489 | 21 206 578 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | <u>1 721 438</u> | <u>81 553</u> |
| Summa intäkter | | 23 121 927 | 21 288 131 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -16 399 170 | -11 751 466 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -834 433 | -848 953 |
| Planerat underhåll | | -1 718 341 | -271 792 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -2 050 782 | -2 146 790 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-2 856 371</u> | <u>-1 839 319</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -23 859 098 | -16 858 320 |
| Rörelseresultat | | -737 170 | 4 429 811 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 11 729 | 165 130 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-703 602</u> | <u>-966 081</u> |
| Summa finansiella poster | | -691 873 | -800 951 |
| Årets resultat | | -1 429 043 | 3 628 859 |

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

| Balansräkning | | 2016-04-30 | 2015-04-30 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 123 095 954 | 105 607 979 |
| Inventarier och maskiner | Not 9 | 13 234 | 16 542 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 | 30 496 115 | 18 101 946 |
| | | <u>153 605 303</u> | <u>123 726 467</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>153 605 803</u> | <u>123 726 967</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 113 312 | 95 508 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 4 061 091 | 2 879 745 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 9 685 | 7 930 083 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 83 682 | 47 604 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 2 533 812 | 1 001 311 |
| | | <u>6 801 582</u> | <u>11 954 252</u> |
| Kassa och bank | Not 14 | 105 939 | 13 984 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 907 521</u> | <u>11 968 236</u> |
| Summa tillgångar | | <u>160 513 324</u> | <u>135 695 202</u> |

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

| Balansräkning | | 2016-04-30 | 2015-04-30 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 15 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 28 100 285 | 28 100 285 |
| Upplåtelseavgifter | | 56 429 049 | 56 429 049 |
| Yttre underhållsfond | | 7 536 153 | 4 926 945 |
| | | <u>92 065 487</u> | <u>89 456 279</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 866 152 | -153 499 |
| Årets resultat | | -1 429 043 | 3 628 859 |
| | | <u>-562 891</u> | <u>3 475 360</u> |
| Summa eget kapital | | <u>91 502 596</u> | <u>92 931 639</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | <u>56 574 061</u> | <u>30 598 935</u> |
| | | 56 574 061 | 30 598 935 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 1 254 468 | 600 968 |
| Leverantörsskulder | | 3 867 211 | 928 402 |
| Aktuell skatteskuld | | 22 824 | 20 993 |
| Fond för inre underhåll | | 2 268 900 | 2 201 615 |
| Övriga skulder | Not 18 | 41 309 | 39 958 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 4 981 955 | 8 372 692 |
| Summa skulder | | <u>12 436 667</u> | <u>12 164 628</u> |
| Summa skulder | | 69 010 728 | 42 763 563 |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>160 513 324</u> | <u>135 695 202</u> |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | 70 195 000 | 46 843 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 70 195 000 | 46 843 000 |
| Ansvarsförbindelser | | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

| Kassaflödesanalys | 2015-05-01 2016-04-30 | 2014-05-01 2015-04-30 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 429 043 | 3 628 859 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 856 371 | 1 839 319 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 427 328</u> | <u>5 468 178</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -1 586 384 | 9 200 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-381 462</u> | <u>4 183 696</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -540 517 | 9 661 074 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | <u>-32 735 207</u> | <u>-22 524 444</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -32 735 207 | -22 524 444 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 26 628 626 | -542 460 |
| Inbetalda insatser | <u>0</u> | <u>6 645 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 26 628 626 | 6 102 540 |
| Årets kassaflöde | -6 647 098 | -6 760 830 |
| Likvida medel vid årets början | 10 823 813 | 17 584 643 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 176 715 | 10 823 813 |

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



HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

| Noter | 2015-05-01 2016-04-30 | 2014-05-01 2015-04-30 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 14 306 243 | 14 251 976 |
| Årsavgifter el | 1 340 201 | 1 328 318 |
| Hyror | 5 777 688 | 6 019 934 |
| Bredband | 49 800 | 43 050 |
| Övriga intäkter | 370 856 | 263 650 |
| Bruttoomsättning | <u>21 844 788</u> | <u>21 906 928</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -265 275 | -521 740 |
| Hyresförluster | -2 900 | -2 485 |
| Avsatt till inre fond | -176 124 | -176 125 |
| | 21 400 489 | 21 206 578 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Ersättning försäkringsbolag | 1 721 438 | 81 553 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 430 837 | 248 980 |
| Reparationer | 5 564 806 | 1 969 756 |
| El | 2 261 325 | 2 156 341 |
| Uppvärmning | 3 023 737 | 3 214 059 |
| Vatten | 591 777 | 605 405 |
| Sophämtning | 956 283 | 459 957 |
| Fastighetsförsäkring | 708 144 | 564 598 |
| Kabel-TV och bredband | 893 109 | 932 388 |
| Fastighetsskatt | 701 544 | 698 477 |
| Förvaltningsarvoden | 1 153 422 | 822 822 |
| Övriga driftskostnader | 114 186 | 78 683 |
| | 16 399 170 | 11 751 466 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 228 759 | 220 501 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 211 332 | 149 573 |
| Administrationskostnader | 185 633 | 315 163 |
| Extern revision | 40 700 | 27 938 |
| Konsultkostnader | 115 379 | 78 863 |
| Medlemsavgifter | 52 630 | 56 916 |
| | 834 433 | 848 953 |

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

| Noter | 2015-05-01 2016-04-30 | 2014-05-01 2015-04-30 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 5 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 218 027 | 222 500 |
| Revisionsarvode | 7 000 | 5 000 |
| Övriga arvoden | 6 000 | 1 000 |
| Löner och övriga ersättningar | 1 059 821 | 1 138 005 |
| Sociala avgifter | 351 254 | 358 390 |
| Uttagsbeskattning | 334 321 | 353 157 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 60 060 | 35 506 |
| Övriga personalkostnader | 14 300 | 33 233 |
| | 2 050 782 | 2 146 790 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 3 409 | 3 077 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 4 176 | 40 545 |
| Ränteintäkter skattekonto | 726 | 540 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 0 | 119 560 |
| Övriga ränteintäkter | 3 418 | 1 407 |
| | 11 729 | 165 130 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 699 427 | 964 260 |
| Övriga räntekostnader | 4 175 | 1 821 |
| | 703 602 | 966 081 |

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

| Noter | 2016-04-30 | 2015-04-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 106 515 727 | 101 744 030 |
| Anskaffningsvärde mark | 27 581 405 | 27 581 405 |
| Årets investeringar | 20 341 038 | 4 771 697 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 154 438 170 | 134 097 132 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -28 489 153 | -26 653 142 |
| Årets avskrivningar | -2 853 063 | -1 836 011 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -31 342 216 | -28 489 153 |
| Utgående bokfört värde | 123 095 954 | 105 607 979 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 235 000 000 | 188 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 13 400 000 | 14 200 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 114 000 000 | 88 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 001 000 | 1 080 000 |
| Summa taxeringsvärde | 364 401 000 | 291 280 000 |
| Not 9 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 311 425 | 1 311 425 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 311 425 | 1 311 425 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -1 294 883 | -1 291 575 |
| Årets avskrivningar | -3 308 | -3 308 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 298 191 | -1 294 883 |
| Bokfört värde | 13 234 | 16 542 |
| Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 18 101 946 | 349 199 |
| Årets investeringar | 32 735 207 | 17 752 747 |
| Omklassificering | -20 341 038 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 496 115 | 18 101 946 |
| Not 11 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 12 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 83 682 | 47 604 |
| | 83 682 | 47 604 |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 658 611 | 712 215 |
| Upplupna intäkter | 284 281 | 289 096 |
| Ersättning försäkringsbolag | 1 590 921 | 0 |
| | 2 533 812 | 1 001 311 |

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

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

| Noter | | | 2016-04-30 | 2015-04-30 | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Not 14 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | | | 500 | 500 | |
| Nordea plusgiro | | | 105 439 | 13 484 | |
| | | | 105 939 | 13 984 | |
| Not 15 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 28 100 285 | 56 429 049 | 4 926 945 | -153 499 | 3 628 859 |
| Resultatdisposition | | | 2 609 208 | 1 019 651 | -3 628 859 |
| Årets resultat | | | | | -1 429 043 |
| Belopp vid årets slut | 28 100 285 | 56 429 049 | 7 536 153 | 866 152 | -1 429 043 |
| Not 16 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek | 293793 | 0,82% | 2016-06-12 | 5 675 240 | 117 016 |
| Stadshypotek | 315827 | 0,82% | 2016-06-06 | 1 760 000 | 40 000 |
| Stadshypotek | 786609 | 1,68% | 2016-09-30 | 797 763 | 8 268 |
| Stadshypotek | 786610 | 1,68% | 2016-09-30 | 1 974 160 | 119 644 |
| Stadshypotek | 786611 | 1,78% | 2016-09-30 | 3 711 436 | 38 460 |
| Stadshypotek | 786612 | 1,78% | 2016-09-30 | 3 790 407 | 39 280 |
| Stadshypotek | 866829 | 1,50% | 2020-06-30 | 4 629 500 | 94 000 |
| Stadshypotek | 866831 | 1,50% | 2020-06-30 | 10 736 500 | 218 000 |
| Stadshypotek | 872516 | 0,82% | 2016-05-08 | 1 742 016 | 116 132 |
| Stadshypotek | 878451 | 1,24% | 2020-09-01 | 11 071 507 | 223 668 |
| Stadshypotek | 911534 | 1,58% | 2020-12-30 | 11 940 000 | 240 000 |
| | | | | 57 828 529 | 1 254 468 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 56 574 061 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 51 556 189 |
| Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 1 254 468 | 600 968 |
| Not 18 Övriga skulder | | | | | |
| Momsskuld | | | | 24 245 | 22 940 |
| Källskatt | | | | 17 064 | 17 018 |
| | | | | 41 309 | 39 958 |
| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 65 151 | 126 875 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 1 691 024 | 1 711 384 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | 3 225 780 | 6 534 433 |
| | | | | 4 981 955 | 8 372 692 |

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna, org.nr. 716417-8068

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revisorn från BoRevision innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-04-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den /

Av föreningen vald
revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Valberedningens förslag till HSB:s Brf Blåkulla nr. 248:s årsstämma den 26 oktober 2016

Ordinarie ledamöter styrelse

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Torbjörn Jonsson | nyval till 2018 |
| Momcilo Maric | omval till 2018 |
| Irina Kontorinis | omval till 2018 |
| Michael Frühling | omval till 2018 |
| Göran Löow | omval till 2017 |
| Lars Olof Lundin | vald till 2017 |
| Stefan Westerberg | fyllnadsval till 2017 |

Suppleanter till styrelsen

| | |
|-------------------|----------------------|
| Roya Khodabandeln | nyval 1 år till 2017 |
| Elizabeth Vujovic | nyval 1 år till 2017 |
| Jyrki Sahamies | nyval 1 år till 2017 |

Revisor

| | |
|----------------|----------------------|
| Mikael Broberg | nyval 1 år till 2017 |
|----------------|----------------------|

Revisor suppleant

| | |
|----------------------|----------------------|
| Marianne Brandenburg | omval 1 år till 2017 |
|----------------------|----------------------|

Valberedning

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Ewa Jenninger | nyval 1 år till 2017 sammankallande |
| Anette Linde | omval 1 år till 2017 |
| Matti Pannilainen | nyval 1 år till 2017 |

Distriktsombudsman

Distriktsombud till HSB och suppleanter till distriktsombuden utses av styrelsen

Följande personer har visat intresse:

Lola Schwab och Pekka Jalonen

Presentation av de nya personer som är föreslagna av Valberedningen:

Torbjörn Jonsson

Jag har bott i denna förening i drygt 15 år och jag har innehavt uppdraget som föreningens Revisor sedan verksamhetsåret 2012/2013. Jag har som revisor haft en mycket god insyn i denna förening och på nära håll kunnat studera hur arbetet bedrivits och hur verksamheten utvecklats under dessa år. Denna förening är stor och komplex. Jag anser därför att styrelsen behöver vara sammansatt på sådant vis att ledamöterna själva – och i möjligaste mån - besitter kunskap och erfarenhet i de områden som är centrala för denna verksamhet. Under mina dryga 20 år inom Ericsson koncernen har jag innehavt diverse olika positioner bland annat som chef och projekt ledare. Mitt nuvarande jobb är Projekt ledare inom området Trade compliance (säkerställa att företaget följer olika internationella lagar och regelverk för Handel och Export kontroll). Förutom Projekt ledning så har jag även lång erfarenhet av verksamhetsutveckling och styrning av organisationer i olika länder vilket även innefattar att bedriva (intern) revisioner. Jag är bland annat utbildad inom ämnet Ekonom styrning (Business & Accounting controller) och tror därför att jag bidra med denna kunskap som ledamot i styrelsen

Roya Khodabandeln

Jag har bott i föreningen i 17 år med min familj. Jag är förskolelärare och företagare.

Elizabeth Vujovic

Jag har bott i föreningen sen -93 och har varit med i styrelsen 2007-2010. Jag har också erfarenhet av styrelsearbete i andra föreningar. Under mitt mandatperiod i brf Blåkulla arbetade jag mycket med trivsel samt organisation inom lokalvården. Jag var mycket engagerad i var utemiljö samt delaktig i upphandling av trädgårdsskötseln.

Jyrki Sahamies

Jag är 37 år gammal, bott i föreningen i sex år och tidigare suttit i valberedningen i tre år. Jag jobbar inom hotellbranschen och är van att ha många bollar i luften samtidigt. I mitt arbete har jag även arbetet med ekonomi (budget, rapportering och uppföljning) och stora projekt (reoveringar och omstruktureringar).

Mikael Broberg

Jag är 46 år gammal och jag har bott i föreningen sedan 1998. Detta är lika länge som jag jobbat i försäkrings- och finansbranschen, både statliga (AP-fonden) och privata (t.ex. Skandia) Sedan förra året jobbar jag på myndigheten Finansinspektionen med att övervaka att våra banker sköter sig och inte hotar den finansiella stabiliteten i landet.

Ewa Jenninger

Jag bor i 46:an sedan snart sex år. Jag har anmält mitt intresse till valberedningen främst för att jag intresserar mig för styrelsearbete och föreningsverksamhet. Jag arbetar på en medlemsorganisation och vi är ett litet kansli med sex personer. Där ansvarar jag för det administrativa och det praktiska så att "arbetsdagen fungerar". Sitter även som förbundsstyrelsens sekreterare. Jag har god ordning och är en problemlösare. Har ett antal år tidigare arbetat inom ICA med inköp, försäljning och marknadsföring. Har grundläggande kunskaper för att förstå och tolka ekonomiska rapporter.

Matti Pannilainen

Jag har ett intresse för att engagera mig i föreningens frågor. Jag som pensionär har tid att kontakta medlemmarna i föreningen och att delta i valberedningens arbete. Jag är en person som står för ordning och reda och att stadgarna följs.

Valberedningens arbete:

Valberedningen har träffats sex gånger under det gångna året. Vi har närvarat under ett styrelsemöte och vi har tagit del av informationen gällande alla olika projekt och behovet av kompetensen i styrelsen. Vi har även fört enskilda diskussioner med alla i styrelsen gällande behov av kompetens etc.

Då pågående projekt närmar sig sitt slut, föreslår Valberedningen att styrelsen behålls på sju stycken ledamöter (exkl. HSB ledamot).

Solna den 6 oktober 2016

Anette Linde

Olle Berglund

Pekka Jalonen

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING HSB brf Blåkulla nr 248**ÅRSMÖTE ÅR 2016****BAKGRUND**

Undertecknad samt Ingrid Andersson i port 32 har haft markiser till våra balkonger som vi en gång har fått tillåtelse att sätta upp. Markis ger ett skönt solskydd om man inte vill ha inglasad balkong.

Solna Kommun samt Antikvarien har meddelat att det inte krävs bygglov för en markis som sitter en bit in på balkongtaket samt fälls ut några timmar om dagen mellan maj och september.

Helt plötsligt beslutade styrelsen att Föreningen inte får ha markis med följande motivering

- Bostadsägarna får inte borra i balkongtaket.
- Olika färger på markiser som sticker ut skulle ge ett oestetiskt intryck.

Då alla som har inglasning har borrar i taket på balkongen och principen lika för alla gäller, så håller inte det argumentet.

SAMMANFATTNING

I en bostadsrättsförening har varje medlem en rätt att bibehålla den rättsställning i förhållande till andra medlemmar som tillkommer honom eller henne enligt föreningens stadgar. Denna princip - likhetsprincipen eller likbehandlingsprincipen - gäller för bostadsrättsföreningar liksom för andra associationer. Alla medlemmar i en förening är i princip jämställda.

Föreningsorganen är skyldiga att behandla en medlem lojalt.

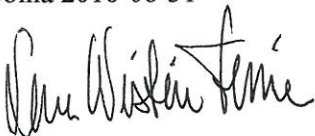
I lagen om ekonomiska föreningar finns en generalklausul i 6 kap. 13 §. Enligt denna får styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen inte företa rättshandling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem. En motsvarighet till 6 kap. 13 § finns i 7 kap. 16 § samma lag och den bestämmelsen riktar sig till föreningsstämman.

Angående färgerna på markiserna så kan Föreningen besluta om att endast blå och blå- och vitrandiga markiser får sättas upp. Det kan knappast förstöra intrycket mer än olika färgglada solparasoll som sticker ut.

Vi föreslår därför att att Föreningen tillåter markiser. Markiser ger ett snyggt intryck.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Solna 2016-08-31



Lena Wistén-Femia Lägenhetsnr 3274



Ingrid Andersson/Lägenhet nr 3283



HSB – där möjligheterna bor

Motion till stämman för HSB 248 Blå Kulla

Ang. flaggan till hörande bostadsrätts föreningen

Flaggan är nu smutsig och behöver få en rengöring

En köp av ny flagga kan vara aktuell.

Jag föreslår att en vimpel används i stället för flaggan.

Flaggan skall endast användas vid högtidliga tillfällen.

Jag föreslår att styrelsen snarast redovisar förslag till åtgärd samt tidsplan för åtgärderna

Matti Panhilainen

421 122.

Motion till stämman för HSB 248 Blåkulla.

Ang. återgå till tidigare servering
med smörgås och dricka.

Jag föreslår att vi gör det festligt
på våra stämmor
Varför tidigare styrelse tog bort
smörgås med dricka vet ingen idag.

Jag föreslår att styrelsen
snarast redovisar förslag till
åtgärd samt tidsplan för åtgärd

Matti Panhilainen
42: 922

Motion till stämman för HSB 248 oktober 2016

Angående kommande återställning av gården, plattor

Tidigare visades ett förslag på hur gården skulle återställas och upprustas där plattor skulle mönsterläggas i vissa partier likt "fiskbensparkett" där långsida ligger emot kortsidor. Jag anser att detta försvårar mossröjning vid framtida städdagar, då man inte kommer kunna skrapa sammanhängande fogar då skrapan kommer ta stopp vid varje plattlängd.

Jag yrkar på föreningen undvika detta och istället använda mönster som underlättar jobbet på framtida städdagar.

Solna den 30:e augusti

Joel Forsberg

Motion till stämman för HSB 248 oktober 2016

Angående rökfria entréer

Nuvarande placering av askkoppor utanför trapphus och entréer kommunicerar att detta är ett önskvärt ställe att röka på. Tyvärr så drabbas många då av att röklukt ofta letar sig in genom dörrspringor, då ventilationen gör att husen har ett undertryck.

Det finns lämpligare ställen att anordna rökruta/askkoppor på så att boende kan undvika denna olägenhet.

Jag yrkar på att detta åtgärdas genom att flytta askkopporna och anvisa rökning till en bit ifrån huskroppen.

Solna den 30:e augusti

Joel Forsberg

Motion till stämman för HSB 248 Blåkulla 2016

Ärende att anställa en gårdskar.

för att höja kvaliteten och boende miljön

Styrelsen har i uppdrag att sköta

föreningens förvaltning och ekonomi.

Det råder i dag en nedskräpning

i våra Loka Lero. Någon måste ta tag

i detta problem. Det är styrelsen

som har förvaltningsuppdraget att

höja kvaliteten i våra hus.

Tag föreklar att styrelsen snarast
redovisar förslag till åtgärd

Solna 2016-07-31

Matti Panhilainen

425122.

Motion till Stämman för MSB 348 Blåkulla 2016

Ärende gällande öppettider på Kontoret.

Önskemål finns att Kontoret ökar
antalet timmar i veckan.

En gång i veckan har kvällsöppet

mellan kl. 1700 - 1900. Det sistnämnda

är för alla som inte har tid på

dagtid.

Jag föreslår att Styrelsen snarast

redo visar förslag till åtgärd.

Solna 2016-07-21

Matti Ranttilainen

42; 122

Motionssvar till årsstämman 2016

Motion 1: Angående markiser

Styrelsen anför följande:

“Markiser omfattas normalt inte av bygglovsplikt, men på byggnader med ett högt kulturhistoriskt värde får åtgärder inte utföras som innebär en förvanskning enligt PBL 8:13. Vår uppfattning är att markiser är olämpligt på dessa byggnader. Motivet till detta är byggnadernas höga kulturhistoriska värde som bland annat uttrycks i byggnadernas fasadgestaltning. Byggnaderna har en monumental uppbyggnad och karaktär av en skarp och slät skiva med stramt uppbyggda fasader. Markiser skulle bryta denna karaktär och påverka upplevelsen av arkitekturen negativt.

Vår uppfattning är att markiser skulle innebära en förvanskning av fasaderna, oberoende av om de placeras på fasaden eller inne i balkongerna.

Detta är Stockholms Byggnadsantikvariers bedömning. Beslut fattas av Stadsbyggnadsförvaltningen, Solna stad.”

Styrelsen delar Byggnadsantikvariers bedömning och förslår avslag på motionen.

Motion 2: Angående flaggan tillhörande bostadsrättsföreningen

En ny flagga är beställd. Därmed anses motionen vara besvarad.

Motion 3: Angående tidigare servering med smörgås och dricka

Den nuvarande serveringen uppskattas av många. Därmed anses motionen vara besvarad.

Motion 4: Angående kommande återställning av gården, plattor

Tidigare förslag är inte aktuellt. Därmed anses motionen vara besvarad.

Motion 5: Angående rökfria entréer

Styrelsen bifaller motionen.

Motion 6: Ärende att anställa en gårdskar!

De stora byggprojekten är planerade att avslutas inom några månader. Storstädning är planerad och kommer att genomföras. Styrelsen vill påminna att alla boende har ett medansvar att hålla rent i fastigheterna och hålla ordningsreglerna. Därmed anses motionen vara besvarad.

Motion 7: Ärende gällande öppettider på kontoret

Frågan har diskuterats tidigare av styrelsen. I samband med byte av teknisk förvaltare i början av nästa år så får nästa styrelse se över frågan om öppettider. Därmed anses motionen vara besvarad.



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.

