



HSB Brf Blåkulla nr 248

ÅRSREDOVISNING

2020-2021

MEDLEM I HSB



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.

Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma 2021 i HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna

Datum och tid: Torsdagen den 28 oktober 2021, kl. 19:00.

Plats: Restaurang Industrivägen 1 (f d Haga Torn), Solna.

Dagordning:

1. Föreningsstämmans 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 stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut om 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 och valberedning som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer.
20. Val av revisorer.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Behandling av inkomna motioner (2 motioner har inkommit).
25. Föreningsstämmans avslutande.



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

2020-05-01 - 2021-04-30



Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-05-01 - 2021-04-30

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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).

Föreningens fastigheter har uppnått "medelåldern". Styrelsen har därför under verksamhetsåret fortsatt att se till att adekvat tillsyn och nödvändigt underhåll görs, såväl av byggnaderna in- och utvändigt, som av föreningens markytor. Styrelsen har också planerat för visst mer omfattande underhåll, framtida renoveringar och investeringar, som föreningen har, med hänsyn till fastigheternas ålder. Till dessa hör till exempel de 16 hissarna och gårdsbjälklaget (Innergården). Under året har det stora projektet för utbyte av tappvattenrören i fastigheterna igångsatts. Förstudier och planering för installation av solceller på husens tak har gjorts. Styrelsen har fortsatt arbetet med att se hur utgifter av olika slag kan begränsas eller minskas, samt överväga vilka möjligheter som finns till ökade intäkter. Pandemin har negativt påverkat uthyrningen av färdigställda vindskontorslokaler. Medlemmarnas intresse för, omsorg om och engagemang i vårt gemensamma boende, den yttre miljön och det serviceutbud som finns inom fastigheterna, är viktiga för att värna och vidareutveckla föreningens verksamhet till fördel för alla boende. Styrelsen vill uttrycka sin uppskattning för de frivilliga insatser som görs, till exempel av gruppens medlemmar och av motionsföreningen.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sunnan 18 och Sunnan 20 i Solna kommun.

Föreningen har sitt säte i Solna.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	413	30 689
Hysesrätter	28	2 142
Lokaler	71	1 624
Parkeringar och garageplatser	405	0

Föreningens fastighet är byggd 1973 och har värdeår 1973

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare (16 %) i Hagalunds Samfällighetsförening, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i gemensamhetsanläggningen vad gäller skötsel och underhåll av de ingående beståndsdelarna. Samfällighetsföreningens anläggningsobjekt inkluderar kvarterstvågar, gångbroar, loftgångar, trappor, skärmtak, hissar, belysning samt dagvatten i stadsdelen Hagalund. Föreningen deltar också i projektet "Platssamverkan Hagalund" vars övergripande syfte är att i samverkan skapa ett attraktivt, säkert och tryggt Hagalund. Till aktörerna hör förutom fastighetsägarna i området, Solna stad, polisen och stiftelsen Ett tryggt Sverige.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering av ramperna ÖK port 30 och 40.

Bredda infarten vid port 46.

Åtgärda fallen mot portarna i båda husen.

Ledbelysning installerats i cykel- och barnvagnsrum.

Fördjupad service av samtliga hissar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023-2024	Hissar	Modernisering av alla hissar
2023-2024	Gården/garaget	Översyn av gårdsbjälklaget
2021-2023	Fastigheterna	Utbyte av tappvattenrören
2021-2022	Innergården	Renovering av belysningssystemet
2021	Undercentralen	Utbyte av fjärrvärmecentraler

**Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna****Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utemiljö	Renovering av innergården inklusive lekplatser
2018	Fasad	Dränering av 40-huset
2018	Garage	Installation laddstolpar
2015-2017	Fasad och balkonger	Renovering fasad och balkonger
2014-2016	Tappvattenrör	Relining av tappvattenrör
2010	Garage	Förnyelse av garagen (golv, tak samt belysning)
2006	Fönster	Byte av samtliga fönster till 3-glas
1990	Hissar	Renovering förnyelse av hissar

Övriga väsentliga händelser

Coronapandemin innebär, i likhet med för hela samhället, påfrestningar och problem för de boende, föreningen, fastighetsförvaltningen, fastighetsskötseln, lokalvårdarna och styrelsen. Trots pandemin kunde en ändamålsenlig skötsel, städning, förvaltning och service upprätthållas. Föreningsexpeditionen hölls stängd av preventiva smittskäl, liksom föreningslokalen. Bokningarna av gästlägenheten reducerades påtagligt. Styrelsen slutförde en ingående analys av problemen med läckande tappvattenrör, inklusive det faktum att den tidigare (2014 – 2016) genomförda reliningen inte löst dessa problem, utan givit upphov till vissa nya besvär när material från reliningen tidvis släpper. Styrelsen fattade beslut om att byta ut samtliga tappvattenrör och upphandlade en projektledning som arbetar för fullt med denna viktiga investering. Under hösten 2021 gavs bred information till alla boende om projektet som ett led i samtyckesprocessen, inklusive hållandet av en extra-stämma.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-22, under noggranna smittsäkra former. Vid stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under tiden 2020-05-01- 2020-10-22 fram till årsstämman haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Elizabeth Vujovic
Jyrki Sahamies
Linda Ton
Michael Fruehling
Momcilo Maric
Olle Berglund
Stefan Westerberg
Pär Markgren
Bana Arefaine

Roll

Ledamot
Kassör
Sekreterare
Ledamot
Vice ordförande
Ledamot
Ordförande
HSB Ledamot
Ledamot (avgick)

Styrelsen har under perioden (från årsstämman) 2020-10-22 - 2021-04-30 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Elizabeth Vujovic
Jyrki Sahamies
Kent Strömberg
Margareta Östergren
Michael Fruehling
Olle Berglund
Pär Markgren
Sara Stemme
Stefan Westerberg
Torbjörn Jonsson

Roll

Ledamot
Kassör
Ledamot
Ledamot
Vice ordförande
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
Ordförande
Sekreterare



Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Westerberg, Elizabeth Vujovic, Sara Stemme och Margareta Östergren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Westerberg, Jyrki Sahamies, Torbjörn Jonsson, Michael Frühling. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Göran Löw	Föreningsvald ordinarie
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Ewa Jenninger, Irini Mouratidou och Lars-Olov Lundin.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i december 2020.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Styrelsen arbetar fortlöpande för att minska negativ påverkan på miljön. Föreningen har bland annat en utvecklad avfallssortering, LED-belysning i gemensamma utrymmen inomhus och utomhus, samt vidtar åtgärder för att minska värme- och vattenförbrukningen. Styrelsen utreder om och hur solceller kan installeras på husens renoverade tak. I lokalvården av fastigheterna används produkter som inte är miljöfarliga. Föreningen vårdar blommor, andra växter och träd på den mark som är föreningens. Den frivilliga gårdsgruppen bidrar i hög grad till detta.

Social

Styrelsen verkar för en god social miljö och service för de boende. Hit hör föreningslokalen, gästlägenheten, gymlokalen, samt snickerilokalerna inomhus, liksom den renoverade innergården med lekplats, bord, bänkar och nya grillar. Hemsidan uppdateras fortlöpande med aktuell information, ett nytt hissblad med ny information sätts upp cirka 2 gånger i månaden. Föreningsexpeditionen är öppen och bemannad varje måndagsmorgon, dock med begränsningar under pandemitiden och sommarsemestern. När pandemin har klinat av kommer café-kvällar att återupptas.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 519 (520) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020/2021 (2019/2020). Under året har 25 (28) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	475	474	475	473	472
Totala intäkter kr/kvm*	591	575	578	591	583
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	83	49	92	67	162
Belåning, kr/kvm	1 737	1 777	1 817	1 855	1 993
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm*	488	502	463	502	396
Energikostnader kr/kvm	120	122	121	133	129

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

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.

**Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna****Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	21 590	21 100	21 240	21 144	21 338
Resultat efter finansiella poster	-3 674	-8 278	-4 867	-5 408	1 218
Soliditet	59%	59%	58%	58%	56%

(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	21 590 225
Rörelsekostnader	- 24 591 510
Finansiella poster	- 672 858
Årets resultat	-3 674 142
Planerat underhåll	+ 1 973 771
Avskrivningar och utrangeringar	+ 4 545 330
Årets sparande	2 844 958
Årets sparande per kvm total yta	83

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 607 827	79 081 507	2 215 499	-4 298 815	-8 277 821
Reservering till fond 2020			2 438 000	-2 438 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 973 771	1 973 771	
Balanserat i ny räkning				-8 277 821	8 277 821
Upplåtelse lägenheter	63 482	3 281 518			
Årets resultat					-3 674 142
Belopp vid årets slut	28 671 309	82 363 025	2 679 728	-13 040 866	-3 674 142

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-12 576 637
Årets resultat	-3 674 142
Reservering till underhållsfond	-2 438 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 973 771
Summa till stämmans förfogande	-16 715 008

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-16 715 008
-------------------------	-------------

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



HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Resultaträkning		2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 590 225	21 100 318
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 555 294	-16 263 938
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 090 419	-947 697
Planerat underhåll		-1 973 771	-5 507 931
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 426 696	-1 411 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 545 330	-4 447 566
Summa rörelsekostnader		-24 591 510	-28 578 199
Rörelseresultat		-3 001 284	-7 477 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 613	7 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-681 472	-807 465
Summa finansiella poster		-672 858	-799 941
Årets resultat		-3 674 142	-8 277 821

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna****Balansräkning****2021-04-30****2020-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 156 969 840 155 580 082

Inventarier och maskiner

Not 8 130 161 150 397

Pågående nyanläggningar

Not 9 120 824 1 449 082

157 220 824 157 179 560*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

157 221 324 157 180 060**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

16 502 1 660

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 913 459 5 935 220

Placeringskonto HSB Stockholm

9 734 9 724

Övriga fordringar

Not 11 25 820 97 971

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 1 324 510 1 430 625

5 290 025 7 475 200

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 000 000 1 000 000

Kassa och bank

Not 14 309 931 207 556

Summa omsättningstillgångar

6 599 956 8 682 756**Summa tillgångar**

163 821 280 165 862 816

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna****Balansräkning****2021-04-30****2020-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

28 671 309

28 607 827

Upplåtelseavgifter

82 363 025

79 081 507

Yttre underhållsfond

2 679 728

2 215 499

113 714 062

109 904 833*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-13 040 866

-4 298 815

Årets resultat

-3 674 142

-8 277 821

-16 715 008

-12 576 637

Summa eget kapital

96 999 054

97 328 197**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

58 607 530

59 835 778

58 607 530

59 835 778*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 249 772

1 320 436

Leverantörsskulder

1 012 517

783 614

Skatteskulder

33 291

60 820

Fond för inre underhåll

2 691 349

2 634 176

Övriga skulder

Not 17

223 861

67 112

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

3 003 906

3 832 683

8 214 696

8 698 842

Summa skulder

66 822 226

68 534 620

Summa eget kapital och skulder

163 821 280

165 862 816



HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Kassaflödesanalys	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 674 142	-8 277 821
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 545 330	4 447 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	871 187	-3 830 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	163 424	-124 217
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-413 482	100 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	621 130	-3 853 892
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 586 594	21 797
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 586 594	21 797
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 298 912	-1 320 436
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 345 000	8 680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 046 088	7 359 564
Årets kassaflöde	-1 919 376	3 527 469
Likvida medel vid årets början	7 152 500	3 625 031
Likvida medel vid årets slut	5 233 124	7 152 500

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

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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.



HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2020-05-01	2019-05-01
	2021-04-30	2020-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 570 046	14 513 829
Individuell mätning el	1 251 601	1 312 647
Hyror	5 677 494	5 807 813
Bredband	32 100	35 250
Övriga intäkter	804 469	162 513
Bruttoomsättning	22 335 710	21 832 052
 Avgifts- och hyresbortfall	-569 356	-555 568
Hyresförluster	-2	-40
Avsatt till inre fond	-176 127	-176 126
	21 590 225	21 100 318
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 242 815	2 681 088
Reparationer	3 989 539	3 267 111
El	1 970 514	2 090 896
Uppvärmning	2 882 781	2 897 853
Vatten	548 751	515 292
Sophämtning	498 625	356 370
Fastighetsförsäkring	898 530	822 148
Kabel-TV och bredband	599 458	856 409
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	804 840	774 515
Förvaltningsarvoden	2 062 094	1 921 918
Övriga driftkostnader	57 348	80 337
	15 555 294	16 263 938
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	234 490	180 535
Hyror och arrenden	0	22 676
Förbrukningsinventarier och varuinköp	306 176	201 053
Administrationskostnader	266 416	387 387
Extern revision	30 500	31 250
Konsultkostnader	168 523	36 631
Medlemsavgifter	84 315	88 165
	1 090 419	947 697



HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter		2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	218 000	213 388
	Revisionsarvode	8 370	6 000
	Övriga arvoden	6 000	6 000
	Löner och övriga ersättningar	665 748	662 953
	Sociala avgifter	255 391	265 809
	Uttagsbeskattning	237 713	226 731
	Pensionskostnader och förpliktelser	36 296	28 133
	Övriga personalkostnader	-822	2 051
		1 426 696	1 411 066
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 637	1 622
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	10	10
	Ränteintäkter HSB bunden placering	5 825	4 900
	Övriga ränteintäkter	1 142	993
		8 613	7 525
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	632 606	805 051
	Övriga räntekostnader	48 866	2 414
		681 472	807 465



HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2021-04-30	2020-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	172 072 287	172 072 287
Anskaffningsvärde mark	27 581 405	27 581 405
Årets investeringar	5 914 852	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 568 544	199 653 692
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-44 073 610	-39 649 588
Årets avskrivningar	-4 525 094	-4 424 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 598 704	-44 073 610
Utgående bokfört värde	156 969 840	155 580 082
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	234 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	187 000 000	187 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 408 000	3 408 000
Summa taxeringsvärde	438 608 000	438 608 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	235 441	235 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 441	235 441
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-85 044	-61 500
Årets avskrivningar	-20 236	-23 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 280	-85 044
Bokfört värde	130 161	150 397
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 449 082	1 470 879
Årets inköp	4 586 594	0
Omklassificering till byggnad	-5 914 852	-21 797
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 824	1 449 082
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 820	97 971
	25 820	97 971



HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2021-04-30	2020-04-30			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 040 765	1 145 531			
Upplupna intäkter	283 745	285 095			
	1 324 510	1 430 625			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000			
	1 000 000	1 000 000			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	500	500			
Nordea plusgiro	309 431	207 056			
	309 931	207 556			
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	282094	0,88%	2024-09-30	9 646 500	218 000
Stadshypotek AB	282095	0,88%	2024-09-30	4 159 500	94 000
Stadshypotek AB	302004	0,69%	2025-09-01	9 953 167	223 668
Stadshypotek AB	311590	0,60%	2025-09-30	9 378 262	189 460
Stadshypotek AB	312381	0,63%	2025-09-30	5 179 873	104 644
Stadshypotek AB	334367	0,62%	2025-12-30	10 740 000	240 000
Stadshypotek AB	365171	0,82%	2026-04-30	10 800 000	180 000
				59 857 302	1 249 772
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 608 442
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					58 607 530
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				70 195 000	70 195 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 249 772	1 320 436
				1 249 772	1 320 436
Not 17 Övriga skulder					
Momsskuld				-13 254	19 481
Källskatt				10 384	46 867
Övriga kortfristiga skulder				226 731	764
				223 861	67 112



HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2021-04-30	2020-04-30
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	16 804	74 576
Förutbetalda hyror och avgifter	1 743 598	1 713 576
Övriga upplupna kostnader	1 243 504	2 044 531
	3 003 906	3 832 683

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 16/9 2021


Elizabeth Vujovic


Jyrki Sahamies


Kent Strömberg


Margareta Östergren


Michael Fruehling


Olle Berglund

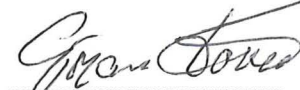

Pär Markgren

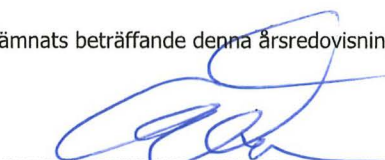

Sara Stemme


Stefan Westerberg


Torbjörn Jonsson

Vår revisionsberättelse har 20/9 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ola Trané



Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

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 30 april 2021 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 identifierar.

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 Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brustit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har deklarerats och betalats i rätt tid.

Stockholm den 20/9 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Lööv
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till HSB:s Brf Blåkulla nr. 248:s årsstämma torsdagen den 28 oktober 2021

Ordinarie ledamöter styrelse

Olle Berglund	vald till 2022
Michael Frühling	vald till 2022
Jyrki Sahamies	vald till 2022
Torbjörn Jonsson	vald till 2022
Kent Strömberg	vald till 2022

Stefan Westerberg	omval 2 år till 2023
Sara Stemme	omval 2 år till 2023
Margareta Östergren	omval 2 år till 2023

Pirjo Suur-Askola	nyval 2 år till 2023
-------------------	----------------------

Revisor

Göran Lööw	omval 1 år till 2022
------------	----------------------

Distriktsombudsman

Distriktsombud till HSB och suppleanter till distriktsombuden utses av styrelsen

Antal och arvoden

Valberedningens förslag resulterar i en styrelse bestående av 9 valda ledamöter.

Valberedningen föreslår alltså att valda ledamöter skall vara 9 st.

Stadgarna säger 7 - 11 ledamöter (inkl. HSB ledamot).

Valberedningen föreslår även att motsvarande fem (5) prisbasbelopp (oförändrat) utgår i arvode till styrelsen att fritt fördela inom sig.

Valberedningen föreslår 18% av ett (1) prisbasbelopp i arvode till förtroendevald revisor.

Valberedningen lämnar inget förslag för kommande valberednings arvode utan lämnar till årsmötet att föreslå. Nuvarande arvode är 6 000 kr att fördela inom valberedningen.

Valberedningens arbete:

Coronapandemin har fortsatt påverkat valberedningens arbete. Vi har haft ett fåtal fysiska träffar under 2021 men haft regelbunden kontakt på telefon och via mail. Vi har i år inte närvarat under något styrelsemöte utan valt att enbart ha telefonkontakt med ledamöterna. Vi har fört enskilda diskussioner med alla i styrelsen gällande behov av kompetens mm. Valberedningen har haft gott stöd av föreningens förvaltare vid hjälp med anslag och information till medlemmarna. De medlemmar som anmält sitt intresse för styrelsens arbete har vi träffat vid fysiska möten och intervjuat.

Solna den 26 september 2021

Ewa Jenninger

Irini Mouratidou

Lars-Olov Lundin

Presentation av den nya ledamot som är föreslagen av Valberedningen:

Pirjo Suur-Askola

Jag är 68 år, flyttade från Finland 1975 och har bott i vår nuvarande lägenhet på Hagalundsgatan 44 sedan 1982 med min man Henrik Palmborg. Vi har tillsammans drivit olika företag sen 80-talet, mest inom transport. Mina uppgifter har varit administration med bokföring, löner etc. samt personalfrågor och allt som har med design att göra. Jag är van vid att jobba med olika dataprogram och har inga större problem med att lära mig nytt.

Fram till i fjol hade vi en flygplatsparkering vid Arlanda, som vi var tvungna att sätta i konkurs efter 18 år p g a pandemin. Just nu jobbar vi dels med hotelltransporter vid Arlanda och dels är vi pensionärer. Som hobby har jag återtagit målandet av tavlor.

Varför jag önskar att delta i föreningens arbete är först och främst p g a att ni söker nya ansikten och därför känns det rätt att om möjligt kunna hjälpa till. Jag och min man har dessutom alltid varit intresserade av föreningen. Jag har t o m en gång i tiden (i slutet av 90-talet) gjort Brf Blåkullas hemsida, kodade själv med HTML och uppdaterade den i flera år innan nya tog över.

Jag vet inte riktigt vad jag kan tillföra styrelsen, men åtminstone har jag deltagit både i aktiebolagets och ideella föreningens styrelsearbete (kassör på Skokloster Campings Intresseförening) och vill gärna testa om jag kan vara till hjälp.

MOTIONER TILL BRF BLÅKULLAS FÖRENINGSTÄMMA 2021

Två motioner har inkommit.

Motion nr 1/2021

Förslag att föreningen köper in ett pingisbord för utomhusbruk som placeras på våran gård.

Ett roligt sätt att mötas på och ger motion på köpet.

/Helen och Sven Jansson-Stockfelt (lägenhet 46:084)

Motion nr 2/2021

Uppfräschning av namnskyltar vid entréer behövs. Ända sedan installation av porttelefon i port 40 Entréplanet ser det ut enligt bifogad bild.



/Lisa Viking (lägenhet 40:092)

Styrelsens svar på motioner till föreningsstämman 2021

Motion nr 1/2021: Pingisbord på innergården

Styrelsen ställer sig positiv till förslaget om ett pingisbord för utomhusbruk på innergården. Det gäller att se till att pingisbordet kan ges en så lämplig och vindskyddad placering som möjligt på innergården, vilket styrelsen kommer att närmare undersöka, innan inköp och installation sker.

Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 2/2021: Namnskyltarna i entréerna

Styrelsen har sedan tidigare, i samband med bytet av porttelefonerna, beslutat att samtliga de nuvarande gamla namntavlorna skulle ersättas av nya, där namnändringar kan göras lätt och snyggt. Nya namntavlor kommer att installeras under de närmaste månaderna i samtliga entréer.

Därmed anses motionen besvarad.



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor