

Brf Östan



Årsredovisning 2020

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, 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 TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 2021-05-25 kl19:00

Plats: Utanför föreningslokal, Storholmsvägen 76 (vid regn – garage)

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
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 i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Förtydligande av beslut om arvode till styrelsens ledamöter på stämman 2020
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer
21. Val av revisor/er

22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1. Motion nr 1: Möjlighet att sortera matavfall
 - 24.2. Motion nr 2: Grindar o staket runt våra gårdar
 - 24.3. Motion nr 3: Bullerplank
 - 24.4. Motion nr 4: Individuell mätning och debitering av el
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen

Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

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

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

I år gäller dock att ett ombud får företräda mer än en medlem!

Medlem får medföra ett valfritt biträde.



Org Nr: 716416-4753

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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).

Det finns också ett inomhusgarage och parkeringsdäck samt soprum för återvinning av grovsopor och förråd för trädgårdsredskap, elcentral och undercentral.

Föreningen har också en föreningslokal med bastu, motionsrum, kök och gemensam tvättstuga och måleriförråd som används av medlemmarna i föreningen. Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar för fester och andra aktiviteter.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Mensätra 7:1 och 7:2 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	6 258
Lokaler	1	170
Parkeringar och garageplatser	71	(varav 2 platser är gästparkering)

Föreningens fastighet är byggd 1979/1980 med värdeår 1980.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Den 1 juli höjdes årsavgifterna med 6 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Trädvård på våra gårdar
- Balkongräcken har bytts ut enligt turlista
- Parkeringsplatserna på parkeringsdäcket har breddats och målats om
- Nya ledningar har dragits till motorvärmare på parkeringsdäcket
- Energideklarationen har genomförts
- Delar av Q-gården har plattats till och asfalterats om
- Renovering av BRF Östans föreningslokal
- Byggnation av trall utanför föreningens bastu

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Ventilation	OVK-Besiktning - flyttat från 2020
2021	Bygg	Utbyte av rötskadad panel på balkonger
2021	Möbler i lokalen	Utbyte av möbler i föreningslokalen
2021	Skyddsrum	Reparation av brister i skyddsrummet
2021	Lekplatser	Nödvändigt underhåll och utbyte
2021	Förrådsbyggnad	Reparation av tak och väggar
2021	Förrådsdörrar	Utbyte/reparation av dörrar till yttre förråd
2021	Trädvård	Vård av träd och växtlighet på gårdarna
2021	Nycklar och lås	Utbyte av lås på gemensamhetsutrymmen.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2010	Parkering	Läggning av tätskikt och asfalt på parkeringsdäck.
2011	Tvättstuga	Nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga.
2012	Tak	Gammalt tak har bytts ut till nytt tak på nr 18-20, 78-82 efter renovering av fuktskada.
2016	Fönster	Renovering av fönster på R-gården nr 78-142.
2017	Fönster	Renovering av fönster på Q-gården nr 2-74 och föreningslokal nr 76.
2017	Tak	Takarbeten på R-gården och Q-gården samt montering av snörasskydd och skyddsräcke vid takluckor, hängrännor och stuprör.
2018	Tak	Nytt tak på uteförråd och föreningslokal.
2018	Föreningslokal	Renovering av bastu och dusch. Målning i tvättstuga och WC.
2018	Garage	Betongarbeten i garage och skyddsrum och montering av nya garageportar samt ny belysning.
2018	El	Byte till Led-armaturer och bättre belysning på stolpar på R-gården och Q-gården.

Notering:

- Grunnat 2020-års Covid-19 pandemi har föreningen valt att inte genomföra OVK besiktning av hänsyn till till smittskyddsrestriktioner. Denna är planerad till första halvan av 2021, givet acceptabelt smittskyddsläge.

Övriga väsentliga händelser

- Föreningen har startat en digital resa och styrelsen använder Teams som sin plattform för kommunikation och intern dokumentation.
- En juridisk tvist med en tidigare leverantör av belysning till gårdarna har avslutats i Tingsrätten, med avskrivning av målet, enligt begäran från BRF Östan.
- Besiktning av skyddsrum samt lekplatser har genomförts
- Föreningen har i tillägg sett över flertalet av sina avtal, etablerat ett serviceavtal med Siemens för undercentralen och bytt försäkringsbolag till Folksam.
- Föreningen har en pågående utredning om en tidigare inträffad vattenskada
- En trädvårdsplan har etablerats och ett samarbete med en arborist har inletts
- Vital del i undercentralen har bytts ut

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-06-22 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Richard Duncan	Ordförande
Tom-Ingvar Björndal	Vice Ordförande
Isabella Moberg	Sekreterare
Åke Ekstrand	Kassör
Clarence Berglund	Ledamot
Martin Solén	Ledamot
Bengt Persson	HSB Ledamot

Styrelsen har under perioden 2020-06-22 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Tom-Ingvar Björndal	Ordförande
Anette Lindor Norén	Vice Ordförande
Isabella Moberg	Sekreterare
Sofie Österman	Kassör
Clarence Berglund	Ledamot
Martin Solén	Ledamot
Therese Scott Duncan	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tom-Ingvar Björndal, Clarence Berglund, Martin Solén och Therese Scott Duncan.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom-Ingar Björndal, Anette Lindor Norén, Isabella Moberg och Sofie Österman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Angela Johansson Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Åke Ekstrand.

Valberedning

Valberedningen består av Sven Risén, Katarina Henrikson och Kimberline Veas Calderon.

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 2020-09-11.

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

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 97 (98) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 3 (4) överlåtelser skett.

Funktionärer

Föreningen har haft följande funktioner som har arvoderats under 2020. Ersättningen baseras på procentsatser av prisbasbeloppet för 2020: 47 300kr

Funktion	% PBB	Summa
Markskötsel	40%	kr 18 920,00
Felanmälan	15%	kr 7 095,00
Parkeringsansvarig	15%	kr 7 095,00
Nyckelansvarig	10%	kr 4 730,00
Lokal	11%	kr 5 203,00
Undercentral	9%	kr 4 257,00
Totalt	100%	kr 47 300,00



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

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	657	637	637	637	637
Totala intäkter kr/kvm*	784	679	672	663	668
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	205	241	181	238	233
Belåning, kr/kvm	3 353	3 387	3 420	3 445	2 882
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm*	542	402	451	371	383
Energikostnader kr/kvm	181	191	189	177	182

*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.

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

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	4 435	4 358	4 312	4 247	4 285
Resultat efter finansiella poster	254	767	460	978	1 122
Soliditet	25%	24%	22%	20%	21%

(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	5 036 870
Rörelsekostnader	- 4 547 875
Finansiella poster	- 235 251
Årets resultat	253 743
Planerat underhåll	+ 504 804
Avskrivningar	+ 557 235
Årets sparande	1 315 782
Årets sparande per kvm total yta	205

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	3 003 994	841 223	766 862
Reservering till fond 2020			353 000	-353 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-504 804	504 804	
Balanserat i ny räkning				766 862	-766 862
Årets resultat					253 743
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	2 852 190	1 759 889	253 743

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 608 085
Årets resultat	253 743
Reservering till underhållsfond	-353 000
Ianspråktagande av underhållsfond	504 804
Summa till stämmans förfogande	2 013 632

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 013 632
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 434 560	4 358 489
Övriga rörelseintäkter	Not 2	602 310	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-3 073 748	-2 166 185
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 575	-157 618
Planerat underhåll		-504 804	-181 115
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-289 514	-260 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-557 235	-603 486
Summa rörelsekostnader		<u>-4 547 875</u>	<u>-3 368 982</u>
Rörelseresultat		488 995	989 508
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 341	4 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-240 592</u>	<u>-227 407</u>
Summa finansiella poster		<u>-235 251</u>	<u>-222 646</u>
Årets resultat		253 743	766 862

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	27 124 203	27 667 941
Inventarier och maskiner	Not 9	0	13 497
		<u>27 124 203</u>	<u>27 681 438</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 124 703</u>	<u>27 681 938</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		450	8 586
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 160 857	990 726
Placeringskonto HSB Stockholm		58	58
Övriga fordringar	Not 11	4 668	4 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>438 409</u>	<u>240 831</u>
		<u>1 604 441</u>	<u>1 244 875</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	35 521	31 770
Summa omsättningstillgångar		<u>2 639 962</u>	<u>2 276 644</u>
Summa tillgångar		<u>29 764 665</u>	<u>29 958 582</u>

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 605 700	2 605 700
Yttre underhållsfond	2 852 190	3 003 994
	<u>5 457 890</u>	<u>5 609 694</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 759 889	841 223
Årets resultat	253 743	766 862
	<u>2 013 632</u>	<u>1 608 085</u>
Summa eget kapital	<u>7 471 521</u>	<u>7 217 778</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>9 347 551</u>	<u>21 551 413</u>
	9 347 551	21 551 413
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 12 203 862	219 548
Leverantörsskulder	61 839	304 756
Skatteskulder	6 301	2 661
Övriga skulder	Not 17 0	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>673 591</u>	<u>662 226</u>
	12 945 593	1 189 391
Summa skulder	22 293 144	22 740 804
Summa eget kapital och skulder	<u>29 764 665</u>	<u>29 958 582</u>

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	253 743	766 862
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	557 235	603 486
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>810 978</u>	<u>1 370 348</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 436	-25 988
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-228 112</u>	<u>-287 360</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>393 430</u>	<u>1 057 001</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 237 409
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 237 409</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-219 548	-219 548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-219 548</u>	<u>-219 548</u>
Årets kassaflöde	173 882	-399 956
Likvida medel vid årets början	2 022 554	2 422 510
Likvida medel vid årets slut	2 196 435	2 022 554

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



HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

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 bostadsrättföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,92 % av anskaffningsvärdet.

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 bostadsrättförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 571 227 kr.



**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 108 542	3 988 848
Hyror	318 562	298 605
Övriga intäkter	9 706	77 359
Bruttoomsättning	<u>4 436 810</u>	<u>4 364 812</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 250	-6 318
Hyresförluster	0	-5
	4 434 560	4 358 489
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning Trygg-Hansa	602 310	0
	602 310	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	25 258	50 251
Reparationer	1 104 219	164 954
El	59 138	96 151
Uppvärmning	821 862	842 623
Vatten	282 104	286 298
Sophämtning	130 560	127 558
Fastighetsförsäkring	129 948	120 359
Kabel-TV och bredband	131 767	125 138
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	106 830	103 190
Förvaltningsarvoden	277 647	249 446
Övriga driftkostnader	4 416	217
	3 073 748	2 166 185
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 875	1 875
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 611	31 322
Administrationskostnader	64 389	87 972
Extern revision	10 500	10 250
Medlemsavgifter	26 200	26 200
	122 575	157 618
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	165 417	160 711
Revisionsarvode	6 084	5 969
Övriga arvoden	52 884	22 950
Sociala avgifter	64 929	54 499
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	0	16 248
	289 514	260 577
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	406	541
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 671	4 179
Övriga ränteintäkter	264	41
	5 341	4 761
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	240 286	227 107
Övriga räntekostnader	306	300
	240 592	227 407

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 775 779	29 538 370
Anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Årets investeringar	0	1 237 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 275 779	34 275 779
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 607 838	-6 017 849
Årets avskrivningar	-543 738	-589 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 151 576	-6 607 838
Utgående bokfört värde	27 124 203	27 667 941
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	680 000	680 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	94 680 000	94 680 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	505 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 765	505 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-492 268	-478 771
Årets avskrivningar	-13 497	-13 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-505 765	-492 268
Bokfört värde	0	13 497
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	4 668	4 674
	4 668	4 674
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	285 311	240 199
Upplupna intäkter	153 098	632
	438 409	240 831

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

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
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		5 540	1 489		
Handelsbanken		649	949		
Swedbank		29 331	29 331		
		35 521	31 770		
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	11894	1,61%	2022-03-30	4 200 000	0
Stadshypotek AB	318120	0,55%	2021-10-29	5 782 000	59 000
Stadshypotek AB	334577	0,61%	2021-12-30	6 261 314	64 548
Stadshypotek AB	49650	1,67%	2022-09-30	5 308 099	96 000
				21 551 413	219 548
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 453 673
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 347 551
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				24 886 000	24 886 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				12 203 862	219 548
				12 203 862	219 548
Not 17 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				0	200
				0	200
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				5 661	5 736
Förutbetalda hyror och avgifter				344 816	339 565
Övriga upplupna kostnader				323 114	316 925
				673 591	662 226

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



HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Lindor Norén

.....
Bengt Persson

.....
Clerence Berglund

.....
Isabella Moberg

.....
Martin Solén

.....
Sofie Österman

.....
Therese Scott Duncan

.....
Tom-Ingvar Björndal

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Angela Johansson

.....
Martin Fredriksson, BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östan i Nacka, org.nr. 716416-4753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östan i Nacka för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östan i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet 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.

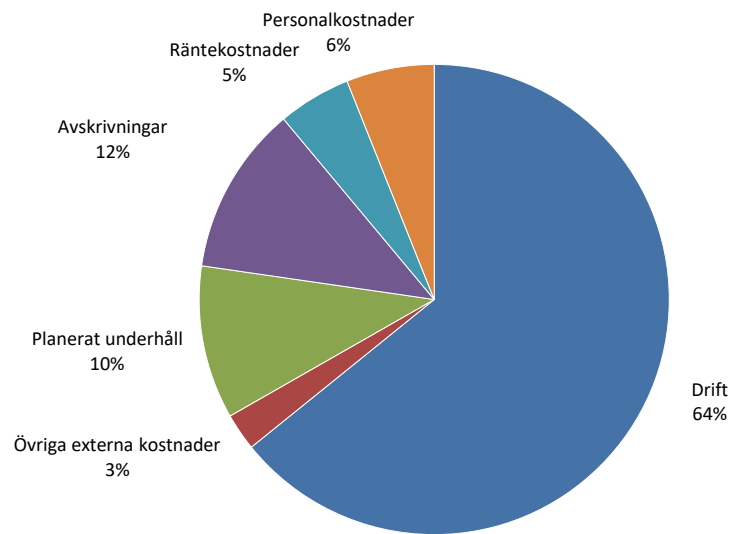
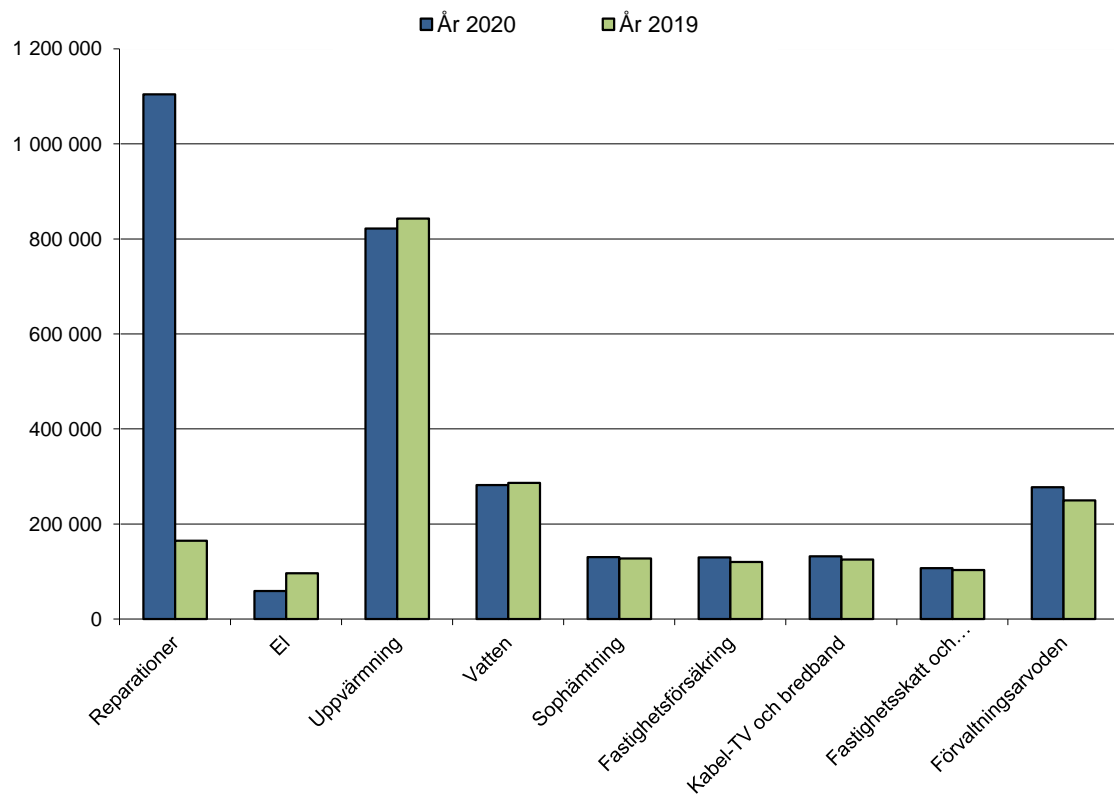
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Angela Johansson
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

Möjlighet att sortera matavfall

Bakgrund

Runt om i samhället höjs medvetenheten om vikten av att agera och konsumera hållbart. I Nacka kommun finns på många håll goda möjligheter att sortera matavfall som sedan blir till energi. I vår förening finns ännu inte denna möjlighet.

Förslag till beslut

Att styrelsen undersöker förutsättningarna för att införa sortering av matavfall i föreningen, samt redovisar förslaget av undersökningen till medlemmarna på lämpligt vis i god tid innan nästa årsstämma.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Nacka, Saltsjö-Boo

Lisa Björk,

Lgh nr 17

Styrelsens svar på denna motion:

Styrelsen föreslår stämman besluta att bifalla motionen.

I beredningen av denna motion har hela styrelsen deltagit.

Grindar och staket/buskar runt våra två gårdar

Bakgrund

På grund av ökat antal stölder och förstörelse i området önskar jag minska genomfarten i området. På Q-gården är det en genomfart för barn och ungdomar som ska till skolan respektive busshållplatsen vid Myrsjöskolan. Detta medför att de, med flera, uppehåller sig på vår gård och står för en del förstörelse samt stöld. Det finns flera gångvägar utanför vårt område som alla leder till samma plats, därför känns det onödigt att de går via våra gårdar.

Mitt förslag är att sätta upp grindar vid alla gångvägs-infarter till våra gårdar, med tydliga skyltar om att detta är ett brf-område och ingen allmän genomfart. Ihop med grindarna behövs även ett staket alternativt buskar (på de ställen det inte redan finns) att sättas upp för att tydligt avgränsa vårt område.

Förslag till beslut

Att styrelsen utifrån det mest prisvärda alternativet sätter upp grindar vid alla våra gångvägs-infarter (förutom där vi har bommar) ihop med staket alternativt buskar för avgränsning av både R-gården och Q-gården.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Nacka, Saltsjö-Boo

Therese Scott Duncan

Lgh nr; 29

Anette Lindor Norén

Lgh nr; 30

Isabella Moberg

Lgh nr; 31

Styrelsens svar på denna motion:

Styrelsens stödjer motionens grundtanke om att begränsa genomfarten av Q-gården men att en utredning behövs om vilka åtgärder som är lämpligast och hur hindren ska placeras. Däremot är styrelsen tveksam till vilken effekt en begränsning av tillträde till R-gården skulle ge.

Styrelsen föreslår stämman besluta att avslå motionen i den del som avser R-gården.

Styrelsen föreslår stämman besluta att avslå motionen i den del av motionen som avser Q-gården och i stället besluta om en utredning av vilka åtgärder som är lämpliga att vidta och hur eventuella hinder ska placeras. Resultatet av utredningen presenteras på lämpligt vis i god tid innan nästa årsstämma.

OBS! Då motionärerna är styrelseledamöter har de p g a jäv inte deltagit i beredningen av denna motion. Beredningen har därför utförts enbart av styrelseledamöterna Tom-Ingar Björndal, Sofie Österman, Clarence Berglund, Martin Solén och Bengt Persson.

	<h1>HSB KOD FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING</h1>
	<h2>MOTION TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENING</h2> <p>KOD 1.1.2</p>

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Östan, FÖRENINGSTÄMMA 2021

Bullerplank mot Mensättravägen och Storholmsvägen

BAKGRUND

Då boende i Brf Östan under en längre tid har upplevt ett ökat antal inbrott och stölder i området där förövarna b.la har tagit sig in via husets baksida, sett från Mensättravägen, vill vi ”stänga in” området och skydda det. Detta genom att göra det svårare för b.la förbipasserande att använda sig av våra gårdar som genomfartsled när de ska till skola och busshållplats ”Myrsjöskolan” på Mensättravägen.

Boende på både R och Q gården upplever också ökad trafik och att bullernivå från Myrsjöskolans parkering ökat, samt även på Mensättravägen. Detta främst då Myrsjöskolans parkering används som en mötesplats för ungdomar där de ”buskör” med sina bilar, festar och spelar hög musik. Detta störningsmoment sker främst sena kvällar samt nattetid vilket leder till störd nattsömn för många boende.

Vi vill också vara förberedda på kommande störningar i form av byggbuller samt ökad trafik som kommer drabba boende nära rackethallen i samband med bygget av simhall samt sportcenter. ”

FÖRSLAG TILL BESLUT

Förslag till beslut: att bygga ett bullerplank mot Mensättravägen och Storholmsvägen.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Saltsjö-Boo, 2021-02-08

Anette Lindor Norén, Isabella Moberg och Therese Duncan
Storholmsvägen nr 58, 60 och nr 62



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens svar på denna motion:

Styrelsen föreslår stämman besluta att avslå motionen och i stället besluta om en utredning med uppdrag att klargöra förutsättningarna för ett bullerskydd - placering, utsträckning och kostnad. Resultatet av utredningen presenteras på lämpligt vis i god tid innan nästa årsstämma.

OBS! Då motionärerna är styrelseledamöter har de p g a jäv inte deltagit i beredningen av denna motion. Beredningen har därför utförts enbart av styrelseledamöterna Tom-Ingar Björndal, Sofie Österman, Clarence Berglund, Martin Solén och Bengt Persson.

Individuell mätning och debitering av el

Bakgrund

Då styrelsen har varit tvungen att höja avgiften under 2020 skulle IMD kunna vara ett sätt att få ner den månatliga kostnaden något för de boende.

Föreningen har en så kallad IMD lösning, individuell mätning och debitering av el. Det innebär att föreningen står för elabonnemanget. Den boende behöver i och med det varken betala nätavgift eller abonnemangsavgift och får därmed en lägre kostnad.

Föreningen väljer leverantör av el, de boende kan därmed ej själva välja elleverantör.

Kostnaden för elen debiteras tillsammans med månadsavgiften och den egna månadsförbrukningen kan följas digitalt.

Förslag till beslut

Att styrelsen får i uppdrag att se över en s.k IMD lösning för föreningen.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Nacka, Saltsjö-Boo

Isabella Moberg

Lgh nr. 31

Styrelsens svar på denna motion:

Styrelsen föreslår stämman besluta att bifalla motionen.

OBS! Då motionären är styrelseledamot har hon p g a jäv inte deltagit i beredningen av denna motion. Beredningen har därför utförts enbart av styrelseledamöterna Tom-Ingar Björndal, Sofie Österman, Clarence Berglund, Martin Solén, Anette Lindor Norén, Therese Duncan och Bengt Persson.



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 brf

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