



HSB BRF RÅDET I NACKA

ÅRSREDOVISNING 2023



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.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Rådet kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum 25 april 2024

Tid: 18.00

Plats: Romansen, Romansvägen 33, Nacka

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes 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 inklusive styrelsens rapport om investerings- och underhållsbehov
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 medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande
18. val av övriga styrelseledamöter, suppleanter och arbetsgrupper



HSB – där möjligheterna bor

19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - Motion 1:2024 inlämnad Lena Ahlberg angående skyddsrum som finns att tillgå.
 - Motion 2:2024 inlämnad Lena Ahlberg angående informera nya medlemmar.
 - Antag nya stadgar i en första läsning av 2.
26. 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. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Fullmaktsblanketter finns utlagda på bokhyllan i Ateljén

Årsstämma 2024

Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar, arbetsgrupper och arvoden

<u>Styrelsemedlem</u>	<u>Roll</u>	<u>Tid</u>
Håkan Svahn	ordf	1 år kvar
Björn Karlsson	ledamot	1 år kvar
Salme Seppälä	ledamot	omval 2 år
Berit Hedberg	ledamot	nyval 2 år
Mats Silvell	ledamot	nyval 2 år
Annika Holmberg	HSB-ledamot	utses av HSB

Revisor

Jan Inge, omval 1 år

Romansgruppen

Lena Ahlberg, Eva Inge, IngaLill Lundquist, Monia Sturén (sammankallande)
Valberedningen föreslår att romansgruppen även ansvarar för Ateljen och gymmet.

Trädgårdsgruppen

Margareta Norell är projektledare för trädgårdsgruppen och samordnar deras arbete.

Snickeboa

Börje Lidholm

Bastuansvarig

Kaija Castro

Uthyrning av gästlägenheten

Salme Seppälä

Uthyrning av Romansen och Ateljen

Barbro Moegelin

Arvoden

Till styrelsen föreslås 2 prisbasbelopp (2024 är ett prisbasbelopp 57 300 kr).
Styrelsen har att fritt fördela beloppet inom sig.

Till föreningsvald revisor föreslås 10% av ett prisbasbelopp (5 730 kr).

Arvode till valberedningen föreslås av stämman.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka med säte i Nacka org.nr. 716421-0887 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 384:2	1990-01-01	1990 och 1991
Sicklaön 41	1990-01-01	1991

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3742
5	p-platser	0
19	garageplatser	0
5	lokaler	32

Totalt 78 objekt

3774

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 20 st 2 rok, 25 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:38	G:A	717905-7455	38 / 0	Gångväg och trappor, Utebelysning, Dagvattenledning inklusive brunnar, Gräsarmerad yta
Nacka Sicklaön GA:40	G:A	717905-7455	9 / 100	Sopsug, Styr-och övervakning, Kabel-tv-anläggning

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Karlsson	Ordförande	2022-06-01	2023-06-29
Björn Karlsson	Ledamot	2012-04-30	
Håkan Svahn	Ordförande	2023-06-29	
Håkan Svahn	Ledamot	2021-07-01	
Salme Seppälä	Ledamot	2020-06-09	
Manuel Castro Canales	Ledamot	2022-06-02	
Claudio Troncoso Munoz	Ledamot	2022-06-02	
Annika Holmberg	Ledamot	2016-05-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Salme Seppälä, Manuel Castro Canales och Claudio Troncoso Munoz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Salme Seppälä, Björn Karlsson och Håkan Svahn.

Revisorer har varit Jan Inge vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Barbro Moegelin, Monica Silvell och Hilka Hörlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15 % from den 1 januari 2023, samt med 20 % from den 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-16, samt 2023-12-18.

- Ett fåtal fönster renoverade.
- Diverse målningsarbeten enligt okulärbesiktningen.
- Värmeoptimeringen samt byte av termostater och ventiler.
- Målning golv teknikrum.
- Lagning samt målning av sockel och fasad.
- Byte till digitala vattenmätare.
- Målning av mur utanför Romanvägen 31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Byte av armaturer trädgård till ledlampor.
2015	Nya ventiler till samtliga lägenheter.
2015	Målning av husgrund och fasad med orginalfärg, portarna 31 och 33.
2015	Förbättring av låssystem - tillägg med bricka och kod.
2016	Byte av belysning portar och källargång till ledlampor.
2017	Utökat med kärl i sopsorteringen.
2017	Trädgården började göras om.
2018	Ytterligare utökad sopsortering, matavfall.
2018	Trädgården färdigställdes.
2019	Målning samtliga trapphus.
2020	Rengöring utsidor av samtliga balkonger.
2020	Gästlägenhet byggdes om till bostadsrätt.
2020	Den nya lägenheten såldes.
2020	Ny gästlägenhet iordningställdes.
2021	Årsavgiften höjdes 5 % from 1 oktober 2021.
2021	Byte av 2 st porttelefoner på Romansvägen 31 och 33
2021	Föreningens båda återvinningsrum har målats om och iordningställts.
2022	Införande av bergvärme.
2022	uppgrädering av värmecentral.
2022	Målning av yttertak samlingslokal.
2022	OVK besiktning enligt 6-årsintervall.
2022	Renovering av spaljéer i trädgården.
2022	Rengöring av fasadventiler.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Ändamål
2024	Stamspolning.
2024	Spaljéer. Tvätt och målning.
2024	Rost på fåtal balkonger.
2024	Fönster. Renovering beroende på behov.
2025	Stuprör och hängrännor. Målas och bytes vid behov
2025-2030	Renovering av hissar
2025	Ny torktumlare i tvättstuga
2027-2030	Målning allmänna ytor inomhus
2027-2030	Tilläggsisolering av tak samt yttertaksbesiktning
2027-2030	Plastmattor bytes inomhus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	107	232	150	41	98
Skuldsättning, kr/kvm	9 753	9 708	9 347	9 379	9 408
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 753	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	13	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	157	183	208	186	185
Årsavgifter, kr/kvm	934	783	745	733	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	922	807	770	760
Nettoomsättning, tkr	3 728	3 456	3 029	2 901	2 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 083	354	65	-642	-383
Soliditet, %	31	36	36	36	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Det negativa resultatet kommer främst från ökade räntekostnader där vi 2023 hade 1 365 210 kr i räntekostnader jämfört med 572 304 kr 2022.

Vi såg också prishöjningar på grund av inflationen samt att vi genomförde ett stamventilbyte och värmeoptimeringsprojekt till en kostnad som belastade året med 903 124 kr.

Som en följd av det negativa resultatet har avgiften höjts med 20 % från årsskiftet 23/24.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 836 452	0	0	14 836 452
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 250 406	0	0	1 250 406
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 808 891	0	-662 341	2 146 550
S:a bundet eget kapital, kr	18 895 749	0	-662 341	18 233 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 799 034	354 368	662 341	2 815 743
Årets resultat, kr	354 368	-354 368	-1 082 518	-1 082 518
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 153 402	0	-420 177	1 733 225
S:a eget kapital, kr	21 049 151	0	-1 082 518	19 966 633

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 912 341 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 153 402
Årets resultat, kr	-1 082 518
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	912 341
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 733 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 733 225

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 727 516	3 165 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 974	290 061
Summa Rörelseintäkter		3 740 491	3 455 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 504 227	-1 654 414
Övriga externa kostnader	Not 5	-320 075	-292 481
Personalkostnader	Not 6	-139 947	-139 946
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-569 016	-465 886
Summa Rörelsekostnader		-3 533 265	-2 552 727
Rörelseresultat		207 226	903 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	78 257	23 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 368 000	-572 304
Summa Finansiella poster		-1 289 743	-548 671
Resultat efter finansiella poster		-1 082 518	354 368
Resultat före skatt		-1 082 518	354 368
Årets resultat		-1 082 518	354 368

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	53 563 957	54 132 973
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		53 563 957	54 132 973

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700

Summa Anläggningstillgångar

53 564 657 54 133 673

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		5 354	7 238
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	518 289	747 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 794	121 948
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		601 437	876 554

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 964 356	3 409 552
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 964 356	3 409 552

Summa Omsättningstillgångar

3 565 793 4 286 106

Summa Tillgångar

57 130 449 58 419 779

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 086 858	16 086 858
Fond för yttre underhåll	2 146 550	2 808 891
Summa Bundet eget kapital	18 233 408	18 895 749

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 815 743	1 799 034
Årets resultat	-1 082 518	354 368
Summa Fritt eget kapital	1 733 225	2 153 402

Summa Eget kapital

19 966 633	21 049 151
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 972 256	19 174 865
Summa Långfristiga skulder		18 972 256	19 174 865

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 522 670	17 462 656
Leverantörsskulder		173 430	87 035
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	35 499	8 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	459 961	637 252
Summa Kortfristiga skulder		18 191 560	18 195 763

Summa Skulder

37 163 816	37 370 628
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

57 130 449	58 419 779
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 207 226 903 039

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 569 016 465 886

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 569 016 465 886

Erhållen ränta 78 257 23 633

Erlagd ränta -1 367 710 -529 395

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-513 212 863 163

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 12 780 -26 764

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -64 507 -178 631

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -51 727 -205 395

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-564 939 657 769

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -2 812 640

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -2 812 640

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -142 595 1 363 943

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -142 595 1 363 943

Årets kassaflöde

-707 534 -790 928

Likvida medel vid årets början 4 155 583 4 946 511

Likvida medel vid årets slut 3 448 049 4 155 583

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 22 668 931 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 493 812	2 929 596
	Hyror lokaler	22 510	32 330
	Hyror garage och parkeringsplatser	237 074	238 671
	Hyror övrigt	2 015	600
	Övriga primära intäkter	35 663	37 717
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 791 074	3 238 914
	Avgiftsbortfall	-62 539	-72 970
	Hysesbortfall	-1 019	-239
	<i>Summa</i>	-63 558	-73 209
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 727 516	3 165 705
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 974	290 061
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 974	290 061
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-337 933	-278 337
	Snö och halk-bekämpning	-78 973	-49 137
	Reparationer	-241 920	-233 593
	Planerat underhåll	-912 341	-56 188
	Försäkringsskador	-4 776	-4 116
	El	-251 624	-169 276
	Uppvärmning	-158 175	-334 901
	Vatten	-178 393	-187 776
	Sophämtning	-35 327	-33 154
	Fastighetsförsäkring	-81 188	-72 199
	Kabel-TV och bredband	-82 866	-82 234
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 513	-74 182
	Förvaltningsavtalskostnader	-93 198	-79 321
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 504 227	-1 654 414

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-238 381	-206 836
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 759	-18 626
	Administrationskostnader	-18 992	-15 771
	Extern revision	-12 500	-11 875
	Medlemsavgifter	-19 230	-13 280
	Föreningsverksamhet	-9 324	-14 961
	Övriga förvaltningskostnader	-5 888	-11 132
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-320 075	-292 481
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-112 874	-114 602
	Sociala avgifter	-21 823	-20 514
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-139 947	-139 946
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	245	442
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	78 012	23 191
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	78 257	23 633
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 365 210	-569 435
	Övriga räntekostnader	-2 790	-2 869
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 368 000	-572 304

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 181 042	61 368 402
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 574 000	2 574 000
	Årets investeringar	0	2 812 640
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	66 755 042	66 755 042
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 622 069	-8 156 183
	Årets avskrivningar	-569 016	-465 886
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 191 085	-8 622 069
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-4 000 000	-4 000 000
	<i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-4 000 000	-4 000 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 563 957	54 132 973
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	46 000	46 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	81 000	81 000
	<i>Summa</i>	91 127 000	91 127 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 877 000	60 877 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	60 877 000	60 877 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	483 694	746 031
	Skattekonto	34 595	1 337
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	518 289	747 368

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 794	121 948
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 794	121 948

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	2 913 899	3 326 102
Bankkonto 5	50 457	83 450
Summa Kassa och bank	2 964 356	3 409 552

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,47%	2026-11-12	5 100 598	29 544
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 431 863	18 290
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 634 340	34 761
SBAB	4,55%	2024-03-06	8 680 075	0
SBAB	4,66%	2024-01-11	8 700 000	0
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 948 050	60 000
			36 494 926	142 595

Långfristig del	18 972 256
Nästa års amortering av långfristig skuld	142 595
Lån som ska konverteras inom ett år	17 380 075
Kortfristig del	17 522 670
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	142 595
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	570 380
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
SBAB	3,47%	2026-11-12	5 100 598	29 544	
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 431 863	18 290	
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 634 340	34 761	
SBAB	4,55%	2024-03-06	8 680 075	0	
SBAB	4,66%	2024-01-11	8 700 000	0	
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 948 050	60 000	
			36 494 926	142 595	
Nästa års amortering av långfristig skuld				142 595	
Lån som ska konverteras inom ett år				17 380 075	
Kortfristig del				17 522 670	

Not 16		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt		35 432	1 200
Övriga kortfristiga skulder		67	7 620
<i>Summa Övriga skulder</i>		35 499	8 820

Not 17		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		328 192	303 709
Upplupna räntekostnader		54 848	54 558
Övriga upplupna kostnader		76 921	278 985
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		459 961	637 252

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Rådet i Nacka, org.nr. 716421-0887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Rådet i Nacka för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Rådet i Nacka för räkenskapsåret 2023 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Inge
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN SVAHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:41:47



ANNIKA HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:30:35



SALME SEPPÄLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:13:40



BJÖRN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:17:27



CLAUDIO TRONCOSO MUNOZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:58:59



MANUEL ALFONSO CASTRO

CANALES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:48:35



JAN MATS HENNIN INGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:25:56



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 06:28:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN MATS HENNIN INGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:27:09



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 06:28:17



MOTION inför årsmötet
den 25 mars 2024 i Brf Rådet

NRI
2024

Trots Sveriges medlemskap i
NATO, befinner sig omvärlden
i en stor oro.

Styrelsen bör - för de som önskar -
informera oss boende vilka skyddsrum
som finns att tillgå

Vi är många nyinflyttade som kanske
tror att källarutrymmena kan användas
vid ev. krig.

Det behövs: dels

- en muntlig info
- dels en visuell visning

Det handlar om att vi alla
är mentalt förberedda.

Nacua den 14 mars 2024

Lena Ahlberg
(Lena Ahlberg)

Motion #1

Styrelsen rekommenderar föreningsstämman att avslå motionen

Sveriges totalförsvar består av en militär och en civil del. Den civila delen består av många myndigheter och andra funktioner men ansvaret att agera som gemensam kontaktpunkt har MSB, Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap fått.

“MSB har ansvar för frågor om skydd mot olyckor, krisberedskap och civilt försvar, i den utsträckning inte någon annan myndighet har ansvaret. Ansvaret avser åtgärder före, under och efter en olycka, kris, krig eller krigsfara. ”

För att i kristider kunna erhålla den senaste och mest aktuella informationen krävs direktkontakt mellan privatpersoner och MSB och eventuellt andra myndigheter och funktioner.. Ett exempel är den kommunala och statliga räddningstjänsten som MSB har ett tillsynsansvar för. Styrelsen har inga planer på att interferera med de officiella kanalerna utan hänvisar till MSBs råd till privatpersoner på <https://www.msb.se/sv/rad-till-privatpersoner/> samt MSBs broschyr “Om krisen eller kriget kommer” <https://www.msb.se/sv/rad-till-privatpersoner/broschyren-om-krisen-eller-kriget-kommer/>

Med det viktiga sagt så tar styrelsen gärna upp och diskuterar den ögonblicksbild som MSB förmedlar på våra informationsmöten som normalt hålls två per år. Exempelvis kan vi gå igenom hemberedskap och skyddsrumskartan.

NR 2

MOTION inför årsmöte 2024

den 25 april 2024 i Brf Rådet

När man är nyinflyttad i Brf Rådet vore det trevligt att bli välkomnad av någon boende som informerar om vad som gäller — framförallt oskrivna regler.

Personligen gjorde jag en del missar, som inte föll så väl ut.

Det kan t.ex gälla:

- parkering
- Aktiviteter i förening
- Bastu
- Fotvärd
- Massage
- Damklubb med mera, fikagrupp etc.

15 mars 2024

Lena Ahlberg
(Lena Ahlberg)

Motion #2

Styrelsen rekommenderar föreningsstämman att avslå motionen.

Styrelsen har ambitionen att någon i styrelsen skall välkomna nya medlemmar till föreningen. Det har varit en kär gammal tradition. Dock är styrelsens erfarenhet att det finns en mixad vilja att bli hälsad välkommen och vi värnar om den nya medlemmens integritet. De flesta människor behöver lite tid i omställningen som en ny lägenhet innebär och man tar det i sin egen takt. Med tiden så brukar de flesta komma ut och socialisera i någon aktivitet.

Varje lägenhet har en lägenhetspärm som innehåller bra information till medlemmen. Nästa uppdatering kommer att ske hösten 2024. Vi funderar även på att digitalisera lägenhetspärmen så att den även finns tillgänglig på BRF Rådets hemsida <https://www.hsb.se/stockholm/brf/radet/>

När det gäller sociala aktiviteter samt fotvård och massage så är det medlemmarnas egna initiativ som gäller. Styrelsen stöttar med gratis lokaler och sympatier så länge aktiviteterna riktar sig exklusivt till föreningens medlemmar. Vi tar för givet att alla bjuds in via våra anslagstavlor.

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor