



HSB BRF RÅDET I NACKA

ÅRSREDOVISNING 2024



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716421-0887 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
9	förråd	56
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 742
5	p-platser	0
19	garageplatser	0
5	lokaer	0

Totalt 87 objekt3 798

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	19 / 100	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.
Håkan Svahn	Ordförande	2023-06-29	
Mats Silvell	Ledamot	2024-05-14	
Salme Seppälä	Ledamot	2020-06-09	
Monia Sturén	Ledamot	2024-05-14	
Manuel Alfonso Castro Canales	Ledamot	2022-06-02	2024-05-14
Björn Karlsson	Ledamot	2012-04-30	
Claudio Troncoso Munoz	Ledamot	2022-06-02	2024-05-14
Annika Holmberg	Ledamot	2016-05-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Svahn och Björn Karlsson.

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 Mats Henning Inge vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Barbro Moegelin, Monica Silvell och Hikka Hörlin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25 och extra stämma hölls 2024-10-24. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar och på extra stämman deltog 30st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 20% från och med 2024-01-01.

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 2024-06-01.

- Stampsolning
- Spaljéer. Tvätt och målning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	uppgradering av värmecentral.
2022	Målning av yttertak samlingslokal.
2022	OVK besiktning enligt 6-årsintervall.
2022	Renovering av spaljéer i trädgården.
2022	Rengöring av fasadventiler.
2023	Ett fåtal fönster renoverade
2023	Diverse målningsarbeten enligt okulärbesiktning
2023	Värmeoptimering samt byte av termostater och ventiler
2023	Målning golv teknikrum
2023	Lagning samt målning av sockel och fasad
2023	Byte till digitala vattenmätare
2023	Målning av mur utanför Romansvägen 31

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av rör till avloppsstam i källare.
2024	Inspektion rör för köksavlopp.
2024	Köpt ny tvättmaskin.
2025	Rost på fåtal balkonger.
2025	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 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	285	107	232	150	41
Skuldsättning, kr/kvm	9 515	9 753	9 708	9 347	9 379
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 657	9 753	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	166	157	183	208	186
Årsavgifter, kr/kvm	1 120	934	783	745	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 176	1 000	922	807	770
Nettoomsättning, tkr	4 463	3 728	3 456	3 029	2 901
Resultat efter finansiella poster, tkr	405	-1 083	354	65	-642
Soliditet, %	36	31	36	36	36

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 836 452	0	0	14 836 452
Upplåtelseavgifter, kr	1 250 406	0	0	1 250 406
Underhållsfond, kr	2 146 550	0	140 318	2 286 868
S:a bundet eget kapital, kr	18 233 408	0	140 318	18 373 726
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 815 743	-1 082 518	-140 318	1 592 907
Årets resultat, kr	-1 082 518	1 082 518	405 290	405 290
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 733 225	0	264 972	1 998 197
S:a eget kapital, kr	19 966 633	0	405 290	20 371 923

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 682 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	1 733 225
Årets resultat, kr	405 290
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 682
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 998 197

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 998 197
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 463 363	3 727 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 834	12 974
Summa Rörelseintäkter		4 466 197	3 740 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 675 128	-2 504 227
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 485	-320 075
Personalkostnader	Not 6	-165 895	-139 947
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-569 016	-569 016
Summa Rörelsekostnader		-2 743 525	-3 533 265
Rörelseresultat		1 722 673	207 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	95 442	78 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 412 824	-1 368 000
Summa Finansiella poster		-1 317 382	-1 289 743
Resultat efter finansiella poster		405 290	-1 082 518
Resultat före skatt		405 290	-1 082 518
Årets resultat		405 290	-1 082 518

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	52 994 940	53 563 957
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		52 994 940	53 563 957
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	700
Summa Anläggningstillgångar		52 995 440	53 564 657

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		126	5 354
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	532 801	518 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 171	77 794
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		649 098	601 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 596 686	2 964 356
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 596 686	2 964 356
Summa Omsättningstillgångar		4 245 784	3 565 793
Summa Tillgångar		57 241 224	57 130 449

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 086 858	16 086 858
Fond för yttre underhåll		2 286 868	2 146 550
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		18 373 726	18 233 408
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 592 907	2 815 743
Årets resultat		405 290	-1 082 518
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 998 198	1 733 225
Summa Eget kapital		20 371 924	19 966 633

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 068 606	18 972 256
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 068 606	18 972 256
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 069 224	17 522 670
Leverantörsskulder		117 675	173 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	43 900	35 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	569 895	459 961
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		31 800 694	18 191 560
Summa Skulder		36 869 300	37 163 816
Summa Eget kapital och skulder		57 241 224	57 130 449

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 722 673	207 226
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	569 016	569 016
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	569 016	569 016
Erhållen ränta	95 442	78 257
Erlagd ränta	-1 417 313	-1 367 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	969 818	-513 212
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-949	12 780
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	67 069	-64 507
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	66 121	-51 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 035 938	-564 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	200	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-357 096	-142 595
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-357 096	-142 595
Årets kassaflöde	679 042	-707 534
Likvida medel vid årets början	3 448 049	4 155 583
Likvida medel vid årets slut	4 127 092	3 448 049



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 22 669 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 192 644	3 493 812
	Hyror lokaler	16 519	22 510
	Hyror garage och parkeringsplatser	243 044	237 074
	Hyror övrigt	18 628	2 015
	Övriga primära intäkter	53 456	35 663
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 524 291	3 791 074
	Avgiftsbortfall	0	-62 539
	Hysesbortfall	-60 928	-1 019
	<i>Summa</i>	-60 928	-63 558
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 463 363	3 727 516
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 834	12 974
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 834	12 974

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-365 948	-337 933
	Snö och halk-bekämpning	-75 894	-78 973
	Reparationer	-137 397	-241 920
	Planerat underhåll	-109 682	-912 341
	Försäkringsskador	0	-4 776
	El	-260 986	-251 624
	Uppvärmning	-165 845	-158 175
	Vatten	-203 574	-178 393
	Sophämtning	-25 588	-35 327
	Fastighetsförsäkring	-83 304	-81 188
	Kabel-TV och bredband	-82 590	-82 866
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 008	-47 513
	Förvaltningsavtalskostnader	-78 312	-93 198
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 675 128	-2 504 227
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-202 200	-238 381
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 663	-15 759
	Administrationskostnader	-24 523	-18 992
	Extern revision	-15 625	-12 500
	Medlemsavgifter	-20 230	-19 230
	Föreningsverksamhet	-16 012	-9 324
	Övriga förvaltningskostnader	-13 232	-5 888
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-333 485	-320 075
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-140 385	-112 874
	Sociala avgifter	-19 780	-21 823
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-165 895	-139 947
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	356	245
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	95 086	78 012
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	95 442	78 257

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 410 564	-1 365 210
	Övriga räntekostnader	-2 260	-2 790
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 412 824	-1 368 000
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 181 042	64 181 042
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 574 000	2 574 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	66 755 042	66 755 042
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 191 085	-8 622 069
	Årets avskrivningar	-569 016	-569 016
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 760 102	-9 191 085
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-4 000 000	-4 000 000
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-4 000 000	-4 000 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	52 994 940	53 563 957
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 877 000	60 877 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 877 000	60 877 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	Fonus	200	200
	Avslut andel i Fonus	-200	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	700

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

530 406

483 694

Övriga fordringar

2 395

34 595

Summa Övriga fordringar

532 801

518 289

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

116 171

77 794

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

116 171

77 794

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

3 558 124

2 913 899

SEB

38 561

50 457

Summa Kassa och bank

3 596 686

2 964 356

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 888 050	60 000
SBAB	3,47%	2026-11-12	5 068 606	34 633
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 412 053	21 448
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 596 702	39 948
SBAB	3,26%	2025-12-08	8 480 075	0
SBAB	3,99%	2025-10-13	8 692 344	31 554
			36 137 830	187 583

Långfristig del

5 033 973

Nästa års amortering av långfristig skuld

34 633

Lån som ska konverteras inom ett år

31 069 224

Kortfristig del

31 103 857

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

187 583

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

750 332

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,53%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 888 050	60 000
SBAB	3,47%	2026-11-12	5 068 606	34 633
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 412 053	21 448
SBAB	3,44%	2025-07-09	4 596 702	39 948
SBAB	3,26%	2025-12-08	8 480 075	0
SBAB	3,99%	2025-10-13	8 692 344	31 554
			36 137 830	187 583

Nästa års amortering av långfristig skuld

34 633

Lån som ska konverteras inom ett år

31 069 224

Kortfristig del

31 103 857

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt

43 833

35 432

Övriga kortfristiga skulder

67

67

*Summa Övriga skulder***43 900****35 499****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

361 927

328 192

Upplupna räntekostnader

50 359

54 848

Övriga upplupna kostnader

157 609

76 921

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***569 895****459 961**

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rådet i Nacka för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 provar 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Mats Henning Inge
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-15 kl. 18:45:33



MATS SILVELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:04:36



ANNIKA HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:24:48



MONIA STURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:32:29



SALME SEPPÄLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:12:44



BJÖRN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:36:51



JAN MATS HENNIN INGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:11:27



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 06:37:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-15 kl. 19:08:09



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 06:36:56



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.

1. KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Rådet kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum 6 maj 2025

Tid: 18.00

Plats: Romansen, Romansvägen 33, Nacka

2. Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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
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 1:2025 inlämnad Berit Hedberg angående ”Förteckning över boende i förening”
 - Motion 2:2025 inlämnad Kjell och Solveig Hietala angående ”Låssystemet”
26. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

3.

4. Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

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 2025

Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar, arbetsgrupper och arvoden

<u>Styrelsemedlem</u>	<u>Roll</u>	<u>Tid</u>
Håkan Svahn	ordf	omval 2 år
Salme Seppälä	ledamot	1 år kvar
Monia Sturén	ledamot	1 år kvar
Mats Silvell	ledamot	1 år kvar
Åsa Holmberg	ledamot	nyval 2 år
Örjan Dahlberg	ledamot	nyval 2 år

Revisor

Marie-Louise Haag nyval 1 år

Romansgruppen

Lena Ahlberg, Eva Inge (sammankallande), IngaLill Lundquist, Isa Trahn,
Agneta Palmgren

Romansgruppen ansvarar även för Ateljen

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 (2025 är ett prisbasbelopp 58 800 kr).
Styrelsen har att fritt fördela beloppet inom sig.

Till föreningsvald revisor föreslås 10% av ett prisbasbelopp (5 880 kr).

Arvode till valberedningen föreslås av stämman.

11 2025

MOTION TILL FÖRENINGSSTÄMMA I BRF RÅDET I NACKA

FÖRTECKNING ÖVER BOENDE I FÖRENINGEN

Tidigare delades kontinuerligt ut telefonlista/ förteckning över de boende i föreningen. Där framgick vem som bodde i vilken lgh, vilket våningsplan, lgh-nummer och telefonnummer.

Att ha en förteckning över vilka som bor i föreningen, vilka som är våra grannar, bidrar till både trygghet och gemenskap för oss alla. Speciellt nu när ett flertal lägenheter har bytt ägare det senaste halvåret saknas verkligen denna förteckning. Även om en del av oss försöker hälsa nya boende välkomna och presentera oss så blir det ibland svårt att komma ihåg alla namn och vem som bor var.

Vid föreningsmöte under hösten meddelade styrelsen att någon sådan lista fortsättningsvis inte skulle delas ut p.g.a. lagstiftning (GDPR)

När man studerar gällande lagstiftning visar det sig att det som inte är tillåtet är att distribuera TELEFONLISTA.

Det är fullt lagligt att dela ut en lista över boende i föreningen.

Det är också helt lagligt att skriva dit telefonnummer om man har skriftligt medgivande från varje boende.

En blankett för ett sådant medgivande kan ganska lätt delas ut till samtliga boende och samlas in till styrelsen.

(För övrigt så är de flesta telnr tillgängliga på hitta.se.)

För egen del har jag s.k. hemligt nummer och hade det redan när jag flyttade in 2016. Jag fick frågan om det ändå var ok att skriva in mitt namn på telefonlista och svarade ja på det. Detta skedde dock muntligt. Ett skriftligt svar behöver inte vara så mycket svårare att få till.

Det är ju också möjligt att ha en boendeförteckning där telefonnummer utelämnas för de boende som önskar ha det så.

Jag lämnar härmed in denna motion med en önskan om:

-att styrelsen återupptar rutinen att regelbundet dela ut uppdaterad lista på boende i vår föreningen.

-att styrelsen delar ut medgivandebblankett till boende gällande att deras tel.nr. kan skrivas på denna förteckning.

2025-02-28

Berit Hedberg

1:2025

Styrelsens svar på motion "Förteckning över boende i föreningen"

Styrelsen rekommenderar avslag på motionen.

Styrelsen förstår syftet med en telefonlista.

- Medlemmar kan känna större tillit till en granne som de känner
- Ökad trygghet då det mentala avståndet minskar medlemmar emellan

GDPR (General Data Protection Regulation) är EU:s dataskyddsförordning som trädde i kraft den 25 maj 2018 och gäller som lag i hela EU, inklusive Sverige. GDPR gör att BRF Rådet inte kan dela ut en telefonlista på samma sätt som tidigare lagliga skäl.

När får en BRF dela en telefonlista? Varje medlem måste frivilligt och aktivt godkänna skriftligt samtycke att medverka på en sådan lista. Syftet med listan måste vara tydlig och varje personlig data måste vara motiverad.

Styrelsen ställer sig kritisk till att administrera en lista där sannolikt en delmängd av föreningens medlemmar deltar.

2:2025

Motion till Brf Rådets årsstämma 2025

Låssystemet

Föreningens fastighet har ett något omodernt låssystem, eftersom det behövs både låsbricka och kod för att komma in i fastigheten. Detta ställer till problem för många medlemmar med rullatorer och särskilt för de med synbesvär. Ett onödigt krångligt förfarande speciellt då detta är ett seniorboende.

Det vanligaste sättet att ta sig in i sin fastighet är numera enbart en så kallad låsbricka. Dessutom kan man även ha en kod som lämnas ut sparsamt, till exempelvis nära anhöriga och hemtjänstpersonal. Koden byts regelbundet.

Vi föreslår att styrelsen får i uppdrag att se över låssystemet i syfte att förenkla för medlemmarna att på ett enkelt och säkert sätt nå fastigheten.


Kjell Hietala


Solveig Hietala

Styrelsens svar på motion "Låssystemet"

Styrelsen rekommenderar avslag på motionen då styrelsen anser att föreningen erbjuder ett modernt elektroniskt låssystem som stöder tvåstegsverifiering som också är kopplat till mobilnätet. Det existerande låssystemet är en del i ett tryggt boende där oönskade gäster har svårt få tillgång till fastigheten. Med detta sagt så bör styrelsen vara behjälplig när särskilda skäl finns att anskaffa en alternativ lösning på individuell basis. Föreningen har redan idag en medlem som har en fjärrkontrollliknande lösning att öppna entredörren.

Styrelsen önskar kommentera följande påstående i motionen:

- BRF Rådet är inte ett seniorboende utan ett 55+ boende. Definitionerna kan vara förvirrande och gå in i varandra men generellt gäller att seniorboenden har en större anpassning till rörelsehinder pga ålder. 55+ skall vara som vanliga lägenheter. Ett exempel på seniorboende i Nacka är hyresrätterna vid Graninge Strand där man måste vara 65+, Graninge Strand har även äldreboende där omsorgspersonal är på plats.