



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Barrträdet i Nacka

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0048 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 84:4	1962-01-01	1963
Sicklaön 84:5	1962-01-01	1963

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	402
42	lokaler (hyresrätt, förråd)	369
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 581
2	lägenheter (hyresrätt)	301
Totalt 235 objekt		12 653

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 48 st 2 rok, 98 st 3 rok, 2 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Olsson	Ordförande	2023-10-02	
Alicia Hernaez	Ledamot	2023-03-28	
Anne Lindholm	Ledamot	2021-05-05	
Azieb Norevi	Ledamot	2023-10-02	
Leif Sturk	Ledamot	2023-03-27	
Anna Ulrika Bellman	Ledamot	2023-10-02	
Niclas Kremer	Ledamot	2023-10-02	
Oskar Rosell	Ledamot	2020-06-21	
Sara Helena Ing Hemming	Ledamot	2023-10-02	
Emil Kahlbom	Suppleant	2023-10-02	2024-07-04
Linnéa Nieminen	Suppleant	2023-10-02	2024-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Olsson, Niclas Kremer, Azieb Norevi, Sara Hemming och Alicia Hernaez.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Olsson, Leif Sturk och Oskar Rosell.

Revisorer har varit: Stefan Kummås valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Natalia Chuvashova (sammankallande) och Ylva Lemke, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar, samt 5 utan rösträtt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2024-01-01 med 4%.

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 2024-06-11.

Övriga väsentliga händelser

Under arbetet med budget inför 2025 blev det tydligt att den årligt beslutade ökningen på 2 % för årsavgifter inte skulle räcka för att kunna täcka de ökade kostnader som i slutet av 2024 blev ett faktum. Framförallt var en ökning av kostnader på posterna som avser fjärrvärme och vatten som erfordrade en större ökning för att få ihop budget. Beslut togs därmed, om att höja årsavgiften med 6 % fr o m med år 2025.

Nytt avtal för vinterunderhåll 2024/2025, detta då tidigare entreprenör inte uppnått den kvaliteten som eftersträvades.

Arbetet med att få till ett miljöhus för källsortering på föreningens mark pågår och kommer färdigställas efter att bergvärmen är på plats.

Den tidigare tomma lokalen på Alphydevägen 27 som Nacka Kommun innehar som bostadsrättslokal är numera förskoleverksamhet

Container har ställts ut 2 ggr under året för föreningens medlemmar.

Storstädning och fönstertvätt utförd under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Byte av avloppsstammar och helkakling av badrum
2005	Digital bokning av tvättstugor, bastu, solarium och hotell har möjliggjorts
2006	Slutförande av balkongrenoveringar samt inglasning
2007	Byte av låssystem i samtliga gemensamma utrymmen, sopnedkasten ersatta av djupförvar av typ Molok
2012	Renovering av samtliga 4 yttertak, brandsyn är utförd, rökluckor och nödbelysning åtgärdade.
2014	Fönsterbyte
2019-2023	Utbyte av samtliga föreningens hissar
2023	Ny hiss installerad på Alphydevägen 25
2023	Ny grovtvättmaskin i spontantvättstugan Alphydevägen 25

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Portbyte av samtliga portar
2025	Renovering av vissa fasader
2025	Renovering av hyresrätt
2025	Borning och installation av bergvärme
2024-2025	Dränering Alphydevägen 29 och 31

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 259.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	205	200	194	104	202
Skuldsättning, kr/kvm	1 508	1 506	1 599	1 648	1 693
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 565	1 590	1 640	1 690	1 736
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	294	256	248	241	209
Årsavgifter, kr/kvm	781	734	679	667	667
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	85	85	89
Totala intäkter, kr/kvm	828	797	758	741	718
Nettoomsättning, tkr	10 293	9 917	9 285	9 082	8 721
Resultat efter finansiella poster, tkr	966	1 710	1 454	-54	879
Soliditet, %	53	51	49	46	46

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	1 285 360	0	0	1 285 360
Upplåtelseavgifter, kr	9 240 980	0	0	9 240 980
Underhållsfond, kr	9 820 488	0	-179 974	9 640 514
S:a bundet eget kapital, kr	20 346 828	0	-179 974	20 166 854
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 008 715	1 710 105	179 974	2 898 794
Årets resultat, kr	1 710 105	-1 710 105	966 050	966 050
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 718 820	0	1 146 024	3 864 844
S:a eget kapital, kr	23 065 648	0	966 050	24 031 698

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 729 974 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	2 718 820
Årets resultat, kr	966 050
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	729 974
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 864 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 864 844
------------------------------------	------------------

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	10 293 437	9 916 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	167 186
Summa Rörelseintäkter		10 294 037	10 084 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 491 129	-6 551 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 794	-329 340
Personalkostnader	Not 6	-310 292	-247 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-848 391	-803 488
Summa Rörelsekostnader		-8 928 606	-7 931 164
Rörelseresultat		1 365 431	2 152 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	228 465	136 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-627 845	-579 520
Summa Finansiella poster		-399 380	-442 847
Resultat efter finansiella poster		966 050	1 710 105
Resultat före skatt		966 050	1 710 105
Årets resultat		966 050	1 710 105

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	33 990 579	34 820 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	67 080	85 800
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	73 872	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 131 531	34 906 050

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		34 132 031	34 906 550
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 212	811
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 707 498	2 427 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	527 609	467 332
Summa Kortfristiga fordringar		4 247 319	2 896 090

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	7 000 000	7 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		7 000 000	7 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	168 606	200 491
Summa Kassa och bank		168 606	200 491

Summa Omsättningstillgångar		11 415 925	10 096 581
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		45 547 956	45 003 131
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 526 340	10 526 340
Fond för yttre underhåll	9 640 514	9 820 488
Summa Bundet eget kapital	20 166 854	20 346 828

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 898 794	1 008 715
Årets resultat	966 050	1 710 105
Summa Fritt eget kapital	3 864 844	2 718 820

Summa Eget kapital	24 031 699	23 065 648
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 750 000	19 050 000
Leverantörsskulder		595 150	604 376
Skatteskulder		33 865	28 278
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	505 348	494 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 631 895	1 760 442
Summa Kortfristiga skulder		21 516 257	21 937 483

Summa Skulder	21 516 257	21 937 483
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	45 547 956	45 003 131
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 365 431	2 152 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	848 391	803 488
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	848 391	803 488
Erhållen ränta	159 510	129 090
Erlagd ränta	-580 779	-548 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 792 553	2 536 612
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 005	124 952
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-168 291	395 741
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-171 296	520 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 621 256	3 057 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-73 872	-773 100
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 872	-773 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-600 000
Årets kassaflöde	1 247 384	1 684 205
Likvida medel vid årets början	9 621 580	7 937 376
Likvida medel vid årets slut	10 868 964	9 621 580

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 0 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	8 840 004	8 500 344
	Årsavgifter lokaler	521 340	501 300
	Hyror bostäder	278 424	277 372
	Hyror lokaler	149 364	140 220
	Hyror förbrukningsbaserad	18 648	17 508
	Hyror informationsöverföring	1 920	1 920
	Hyror övrigt	377 352	377 184
	Övriga primära intäkter	111 635	105 450
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 298 687	9 921 298
	Hyresbortfall	-5 250	-4 368
	<i>Summa</i>	-5 250	-4 368
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 293 437	9 916 930

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	89 692
-------------------------	---	--------

Övriga sekundära intäkter	600	77 494
---------------------------	-----	--------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	600	167 186
-------------------------------------	------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-869 410	-724 531
---	----------	----------

Snö och halk-bekämpning	-237 084	-320 617
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-447 302	-370 412
--------------	----------	----------

Planerat underhåll	-729 974	-16 001
--------------------	----------	---------

Försäkringsskador	-22 331	-187 495
-------------------	---------	----------

EI	-297 467	-330 554
----	----------	----------

Uppvärmning	-2 210 572	-2 032 742
-------------	------------	------------

Vatten	-1 152 430	-874 405
--------	------------	----------

Sophämtning	-239 680	-280 756
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-198 913	-182 489
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-269 120	-268 938
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-358 750	-350 919
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-448 495	-604 635
-----------------------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-9 600	-6 578
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 491 129	-6 551 071
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyrer, arrenden och leasing	-1 321	0
-----------------------------	--------	---

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-52 522	-44 109
---------------------------------------	---------	---------

Administrationskostnader	-45 719	-46 042
--------------------------	---------	---------

Extern revision	-28 275	-32 500
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	0	-7 438
------------------	---	--------

Medlemsavgifter	-60 300	-57 400
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-23 528	-18 057
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-67 128	-123 794
------------------------------	---------	----------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-278 794	-329 340
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 000
	Övriga arvoden	-233 400	-186 053
	Sociala avgifter	-71 162	-56 211
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-310 292	-247 264
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-829 671	-795 688
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 720	-7 800
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-848 391	-803 488
Not 8	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	25 435	14 938
	Ränteintäkter placeringar	202 538	121 321
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	492	414
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	228 465	136 673
Not 9	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	-627 713	-579 080
	Övriga räntekostnader	-132	-440
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-627 845	-579 520

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 180 033	67 500 533
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 970 000	1 970 000
	Årets investeringar	0	679 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 150 033	70 150 033
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 329 783	-34 534 095
	Årets avskrivningar	-829 671	-795 688
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 159 454	-35 329 783
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 990 579	34 820 250
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	137 000 000	137 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 133 000	3 133 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	132 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 609 000	1 609 000
	<i>Summa</i>	273 742 000	273 742 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 850 500	26 850 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 850 500	26 850 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	222 875	129 275
	Årets investeringar	0	93 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	222 875	222 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-137 075	-129 275
	Årets avskrivningar	-18 720	-7 800
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-155 795	-137 075
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 080	85 800
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	73 872	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	73 872	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 700 358

2 421 089

Övriga fordringar

7 140

6 857

Summa Övriga fordringar

3 707 498

2 427 946

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

76 538

7 583

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

451 071

459 749

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

527 609

467 332

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

7 000 000

7 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

7 000 000

7 000 000

Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

168 606

200 491

Summa Kassa och bank

168 606

200 491

Not 18	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea

3,52%

2025-10-09

18 750 000

0

18 750 000

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

18 750 000

Kortfristig del

18 750 000

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	36 925	37 425
	Inre fond	440 083	447 253
	Övriga kortfristiga skulder	28 340	9 709
	<i>Summa Övriga skulder</i>	505 348	494 387
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	863 178	820 862
	Upplupna räntekostnader	154 000	106 934
	Övriga upplupna kostnader	614 717	832 646
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 631 895	1 760 442

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 Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka, org.nr. 714000-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Barrträdet 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. 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsförening Bartrådet 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 räkenskaper. 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Kummås
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:35:49



SARA HELENA ING HEMMING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 16:46:34



ANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:39:02



AZIEB NOREVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:21:58



LEIF STURK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:17:01



ALICIA HERNAEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:26:33



NICLAS KREMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:10:27



ANNA ULRIKA BELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 11:22:43



OSKAR ROSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:35:14



STEFAN KUMMÅS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:46:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:15:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN KUMMÅS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:47:17



JOAKIM HÄLL

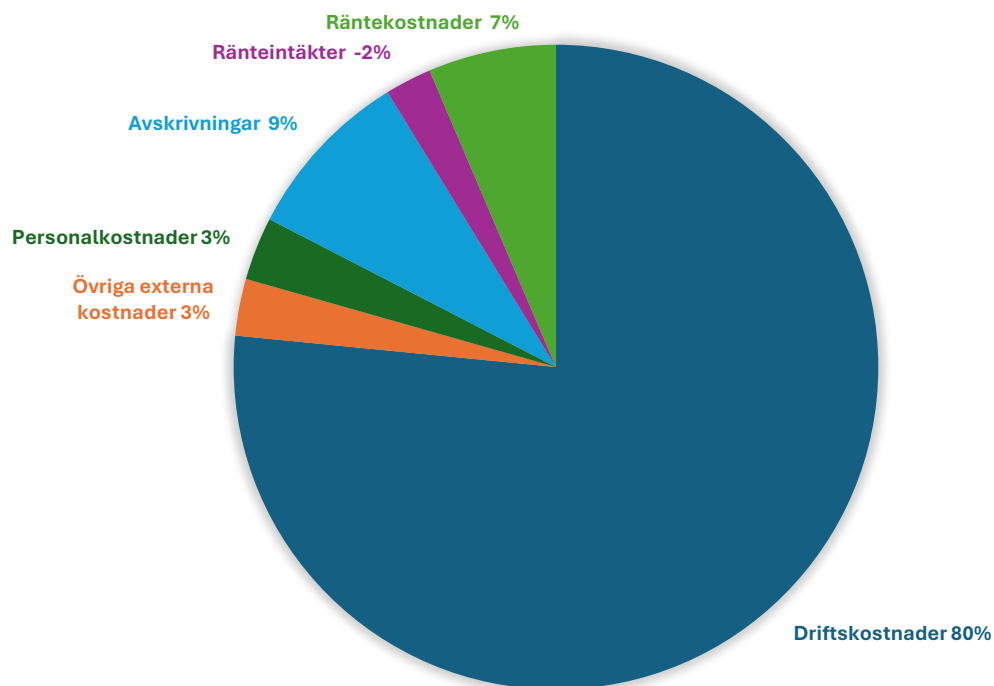
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:15:04

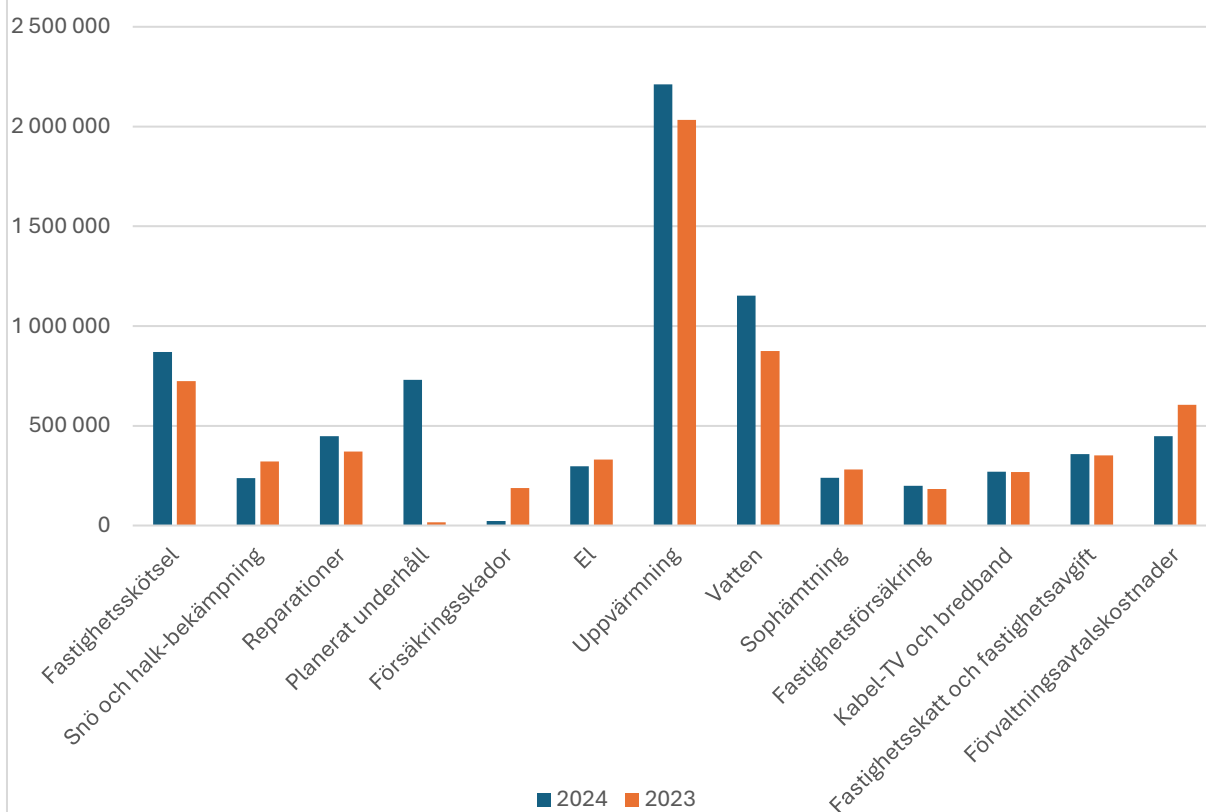


HSB – där möjligheterna bor

TOTALA KOSTNADER



Fördelning driftskostnader



Valberedningens förslag till förtroendeposter

Styrelsen:

Kjell Olsson omval 2 år

Azieb Norevi omval 2 år

Sara Hemming omval 2 år

Alicia Hernaez omval 2 år

Anna Bellman kvarstår 1 år

Oskar Rosell kvarstår 1 år

Valberedning:

Ylva Lemke omval 1 år - sammankallande

Natalia Dahl Chuvashova omval 1 år

Revisor:

Stefan Kummas omval 1 år

(Revisor suppleant saknas)

Rösträknare:

Utses under stämman utifrån de som närvarar.

Arvoden:

Föreslås vara oförändrade.

Motion 1

Till styrelsen i BRF Barrträdet,

Motion: Inkludering av tillgänglighetsanpassning vid renovering av entréportar

Bakgrund: Om jag förstår det rätt så är renovering av våra entréportar en del av underhållsplanen. Detta skapar en möjlighet att samtidigt förbättra tillgängligheten genom att installera ramper och automatiska dörröppnare.

Genom att inkludera dessa anpassningar i den planerade renoveringen kan vi säkerställa att våra entréer är funktionella och tillgängliga för alla boende och besökare, inklusive personer med nedsatt rörelseförmåga. Om renoveringen ligger långt fram i tiden, kan man utvärdera om man ska installera ramper innan / automatiskt öppning.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska dörrar och portar vara utformade så att de möjliggör passage med rullstol och enkelt kan öppnas av personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta innebär bland annat:

- **Fritt passagemått:** Dörrar bör ha ett fritt passagemått på minst 0,80 meter för att möjliggöra passage med rullstol.
- **Automatiska dörröppnare:** Tunga dörrar eller dörrar med dörrstängare bör försees med automatiska dörröppnare för att underlätta användning.
- **Ramper:** Vid nivåskillnader bör ramper installeras för att säkerställa tillgänglighet för barnvagnar, dramaten väskor (och liknande) samt rullstolsburna.

Förslag: För att dra nytta av att renoveringen av entréportarna redan är planerad föreslår jag att föreningen samtidigt inkluderar:

1. **Installation av ramper** vid entréer där nivåskillnader förekommer, för att möjliggöra passage för rullstolsburna och personer med nedsatt rörlighet.
2. **Montering av automatiska dörröppnare** för att underlätta in- och utpassage genom entréportarna.
3. **Upphandling av en helhetslösning** där tillgänglighetsanpassningen integreras i renoveringsarbetet för att optimera kostnader och minimera störningar.

Ekonomiska aspekter: Eftersom renoveringen av entréportarna redan är inplanerad kan tillgänglighetsanpassningar genomföras mer kostnadseffektivt än om den görs vid ett senare tillfälle. Föreningen kan även undersöka möjligheten att ansöka om bostadsanpassningsbidrag, vilket kan täcka delar av kostnaderna.

Fördelar:

- **Ökad tillgänglighet:** Samtliga boende och besökare, oavsett fysisk förmåga, får möjlighet att enkelt ta sig in och ut ur byggnaden.
- **Efterlevnad av lagkrav:** Genom dessa åtgärder säkerställer vi att föreningen uppfyller gällande byggregler och tillgänglighetskrav.
- **Långsiktig hållbarhet:** En investering i tillgänglighet stärker fastighetens värde och attraktivitet på sikt.

Förslag till beslut: Jag yrkar att styrelsen:

1. Utreder behovet av tillgänglighetsanpassning vid de planerade renoveringsåtgärderna.
2. Inhämtar offerter som inkluderar installation av ramper och automatiska dörröppnare i samband med renoveringen.
3. Ansöker om eventuella tillgängliga bidrag för att finansiera anpassningsåtgärderna.
4. Genomför tillgänglighetsanpassningar i samband med den planerade renoveringen av entréportarna. Tidigare om renoveringen är långt fram i tiden.

Genom att inkludera dessa åtgärder i den planerade renoveringen säkerställer vi en mer tillgänglig och funktionell boendemiljö för alla medlemmar i BRF Barrträdet.

Källor:

- Boverket: [Dörrar – PBL kunskapsbanken](#)
- HSB: [Bostadsanpassning](#)

Niklas Berglöf

Inskickad 2025-02-23

Styrelsen informerar

Styrelsen tackar för ett mycket bra och genomtänkt förslag. Vi håller med om vikten att förbättra tillgängligheten i våra fastigheter och ser positivt på att beakta tillgänglighetsanpassningar såsom ramper och automatiska dörröppnare i samband med framtida renovering av entréportarna.

Vi vill dock informera om att behovet av portrenovering hittills har varit begränsat, och därför har åtgärden skjutits fram enligt vår underhållsplan. Renovering kommer att genomföras vid behov och när det blir aktuellt kommer vi att utreda möjligheterna till tillgänglighetsanpassning som en del av projektet.

Vi ser vissa utmaningar med att installera ramper på grund av begränsat utrymme vid entréerna, men vi kommer att undersöka möjliga lösningar när projekteringen inleds. Vi kan dock inte garantera att ramper kan installeras vid alla entréer.

Styrelsen tar motionens förslag med oss i det fortsatta arbetet och kommer att arbeta för att i möjligaste mån inkludera tillgänglighetsförbättringar vid renoveringstillfället.

Styrelsen föreslår stämman att delvis bifalla förslaget.

Motion 2

Motion till årsstämman år 2025 i brf Barrträdet i Nacka

Behov av ökad information och delaktighet kring bostadsrättsföreningens underhållsplan

I föreningens årsredovisning presenteras en femårig underhållsplan utan kostnadsberäkningar. På föreningens hemsida går det dock att utläsa att det finns en underhållsplan som sträcker sig över tiotals år, men där går inte att läsa något om dess innehåll.

Då underhåll och investeringar av olika karaktär kan ha en mycket stor påverkan på föreningens ekonomi är det av största vikt att medlemmarna får och kan ta del underhållsplanen eftersom föreningens fastigheter ägs av alla medlemmar tillsammans.

Som delägare behöver medlemmarna ges möjlighet att vara delaktiga i angelägenheter kring fastigheterna eftersom det påverkar det ekonomiska värdet av ägandet.

Förslag till beslut;

- att föreningens underhållsplan och årliga budget presenteras för föreningens medlemmar vid ett medlemsmöte skilt från den årliga föreningsstämman och att där också ges möjlighet till frågor och diskussion.
- att underhållsplanen hålls tillgänglig på ett enkelt sätt för samtliga medlemmar.
- att underhållsplanen i årsredovisningen omfattar samma tidsperiod (tiotals år framåt) som den som nämns på föreningens hemsida.
- att underhållsplanen i årsredovisningen utvecklas med ekonomiska beräkningar och tänkt finansiering.

Vi föreslår/yrkar föreningsstämman att besluta enligt föreslaget.

Nacka 2025-02-25

Karin Lindgren, Alp 25

Helena Milton, Alp 33

Renja Rickett, Alp 35

Darren Banks, Alp 29

Jan Rehnberg, Alp 25

Styrelsen informerar

Styrelsen tackar för motionen och uppskattar engagemanget kring föreningens underhåll och långsiktiga planering.

Underhållsplanen är ett levande arbetsverktyg som styrelsen kontinuerligt använder för att bevara och utveckla fastigheternas funktion och värde. Planen sträcker sig idag fram till år 2074 och omfattar allt från stora projekt som stambyten och fasadrenoveringar till mindre

åtgärder som service på tvättmaskiner och målning av gemensamma utrymmen. Kostnaderna i planen varierar stort, från poster på några tusen kronor till investeringar på flera miljoner.

Eftersom underhållsplanen är omfattande och ständigt justeras utifrån fastigheternas aktuella skick, är det inte en fastställd checklista som kan följas år för år. Istället gör styrelsen varje år en genomgång av årets planerade åtgärder, där vi utvärderar behovet och beslutar om åtgärden ska genomföras eller om den kan skjutas fram. På detta sätt kan vi anpassa investeringar och underhåll efter aktuella behov och ekonomiska förutsättningar.

Att publicera hela underhållsplanen i sin nuvarande form skulle därför kunna skapa förväntningar och missförstånd, då planen inte är ett löfte om framtida åtgärder utan ett verktyg för planering och prioritering. Styrelsens arbete bygger på att medlemmarna har förtroende för att vi ansvarar för fastigheternas underhåll på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt.

Vi ser dock positivt på att förbättra informationen till medlemmarna. Därför kommer vi att:

- Fortsätta redovisa en sammanfattande femårig plan i årsredovisningen, med fokus på större underhållsåtgärder.
- Se över möjligheten att, vid särskilda informationsmöten, presentera kommande större underhållsprojekt och ge utrymme för frågor och diskussion.

Vi bedömer däremot att en publicering av hela underhållsplanen samt en fullständig ekonomisk långtidsprognos inte är praktiskt möjligt eller lämpligt, av de skäl som nämnts ovan.

Styrelsen föreslår stämman att delvis bifalla förslaget.

Motion 3

Plan för avyttring av föreningens två hyresrätter

I dag äger föreningen två hyresrätter om totalt 304 kvadratmeter. Eftersom bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse bör dessa två hyresrätter avvecklas.

När föreningens lån minskar får föreningen lägre räntekostnader, vilket innebär att det blir lättare för föreningen att få låna mera pengar i framtiden när det behövs exempelvis till större investeringar.

Förslag till beslut;

- att föreningen tar fram en plan för att så snart som det är möjligt avveckla de två hyresrätterna.
- att medlen från en försäljning används till att amortera av på föreningens låneskuld.

Vi föreslår/yrkar föreningsstämman att besluta enligt föreslaget.

Nacka 2025-02-25

Helena Milton, Alp 33
Karin Lindgren, Alp 25
Jan Rehnberg, Alp 25
Renja Rickett, Alp 35

Styrelsen informerar

Styrelsen tackar för motionen och för engagemanget i föreningens långsiktiga ekonomi.

De två hyresrätter som föreningen äger är idag uthyrda till hyresgäster med gällande hyresavtal. Enligt lag kan vi inte säga upp dessa avtal enbart i syfte att omvandla lägenheterna till bostadsrätter.

Vi delar dock motionärens syn på att en framtida försäljning kan vara ekonomiskt fördelaktig för föreningen. Styrelsen kommer därför att ha detta i åtanke och utvärdera möjligheten till avyttring när och om lägenheterna blir vakanta.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion 4

Till styrelsen i BRF Barrträdet,

Jag vill härmed lägga fram en motion om att vår bostadsrättsförening ska införskaffa kärl för matavfall (se nedan bild). Detta är ett viktigt steg för att följa de lagkrav som trädde i kraft 2024 och kommer att bli bindande senast 2026. Nacka kommun har dock beviljats dispens från detta krav fram till och med 2025, vilket innebär att obligatoriet börjar gälla i Nacka först 2026. Samtidigt bidrar det till en mer hållbar avfallshantering och minskar vårt klimatavtryck. Vi kan även undvika framtida straffavgifter. Då detta är/blir krav nu, ökar trycket på installationer, så ska vi slippa straffavgift 2026 bör detta påbörjas snarast.

Bakgrund

Om jag tolkat det rätt, så har avfallshantering (extra kärl, bredvid de nuvarande) diskuterats vid tidigare tillfällen, men då röstats ner på grund av lite olika anledningar.

1. **Luktproblem:** En oro uttrycktes för att matavfallskärl (som töms oftare, men enbart innehåller mat) skulle orsaka ökade luktproblem. Jämfört med den lösning vi har idag, där hushållssopor blandas.
2. **Störningar vid anläggandet av kärplatsen:** Vissa medlemmar var bekymrade över det arbete som krävs för att bereda plats åt nya kärl.
3. **Ökade kostnader.**

Mycket av detta borde gå att hantera / lösa sig med de nya kärlen.

Hantering av lukt

- Matavfall töms oftare än restavfall, vilket minskar risken för lukt. Och förhoppningsvis råttor / skadedjur.
- Användning av rekommenderade papperspåsar för matavfall bidrar ytterligare till att minimera odörer. (dessa finns gratis på t.ex. ICA)
- Erfarenheter från andra föreningar i kommunen visar att välskött matavfallshantering inte leder till ökade luktproblem.

Minimera störningar

- Byggandet av kärlen kan planeras så att det sker snabbt och med minimal påverkan för medlemmarna.
- Styrelsen kan ta in flera offerter för att säkerställa en kostnadseffektiv och väl genomförd lösning. Detta minskar även risken för bristande konkurrens.
- Det byggs mycket i vårt område just nu. Att passa på att genomföra detta arbete under en period av störningar är mer fördelaktigt än att vänta tills lugnet återvänder.

Ekonomiska fördelar

- Minskade kostnader: Genom att sortera ut matavfall minskar mängden restavfall, vilket kan leda till lägre avfallskostnader för föreningen.

- Från och med 2024 tillämpas en miljöstyrningsavgift i Nacka kommun för fastighetsägare som inte sorterar ut matavfall och förpackningar. Föreningar som sorterar alla fraktioner kan få en avgiftsreduktion på upp till 660 kr per lägenhet och år.
- Långsiktig besparing: Kostnadsbesparingarna kan över tid bidra till lägre boendekostnader för medlemmarna.
- Undvik dyr installation: Ju närmare 2026 vi kommer, desto högre risk för kostnadsökningar i samband med ökat tryck på entreprenörer och material.
- Ökad värde på fastigheten med fungerande sophantering.

Fördelar med införandet

- Lagkrav: Säkerställer att vi uppfyller det lagstadgade kravet på matavfallshantering från 2026.
- Miljönytta: Vi minskar vårt klimatavtryck och bidrar till produktionen av biogas och biogödsel.
- Ekonomiska incitament: Vi undviker avgifter och sänker våra kostnader, vilket stärker föreningens ekonomi.

Förslag till beslut

1. Föreningen beslutar att införskaffa extra kärl för matavfall.
2. Styrelsen får i uppdrag att planera och genomföra anpassningen av kärl för matavfall med fokus på att minimera störningar.
3. Styrelsen informerar medlemmarna om matavfallshanteringens fördelar och praktiska aspekter för att säkerställa en smidig övergång.
4. Projektet beställs senast under Q1/Q2 2025 för att undvika fördyringar och säkerställa att vi är redo inför lagkrav 2026.

Jag hoppas att föreningen nu är redo att ta detta steg mot en mer hållbar och framtidssäkrad avfallshantering.

Med reservation för felskrivningar och förändringar i källorna.



Källor:

<https://www.hsb.se/nyheter-och-tips/kunskapsbank/avfallssortering-i-bostadsrattsforening>

<https://www.nacka.se/nackavattenavfall/nyheter/2024/01/lagkrav-pa-utsortering-av-matavfall-1-januari-2024>

<https://www.nacka.se/nackavattenavfall/kundservice/avgifter-for-va-och-avfall/avgifter-avfall/>

<https://www.regeringen.se/contentassets/01fe464f3acb46f5ad0f2e6e3953dc30/reformering-av-avfallslagstiftningen-for-okad-materialatervinning-och-for-mer-cirkular-ekonomi.pdf>

Niklas Berglöf

Inskickad 2025-02-23

Styrelsen informerar

Styrelsen tackar för motionen och för det engagemang som visas för en mer hållbar avfallshantering.

Vi kan informera om att styrelsen redan har påbörjat arbetet med att införa sortering av matavfall i föreningen. Vi befinner oss i ett tidigt upphandlingsskede och planerar att installera ett kärl för matavfall på varje gård (totalt 2 st) så snart som möjligt.

Projektet planeras och genomförs med fokus på att minimera störningar och kostnader, samt för att säkerställa en smidig övergång för alla medlemmar.

Motionen anses därmed besvarad.