



# HSB BRF BARRTRÄDET ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

# Medlemmar i HSB Brf Barrträdet i Nacka

**Årets föreningsstämma** är som vi redan meddelat framflyttad på grund av den rådande situationen och då Folkhälsomyndigheten avråder från att arrangera möten för större grupper.

För att stämman ska gå att genomföra, kommer formerna för årets stämma att anpassas utifrån de tillfälliga lagändringar som i år gäller för bostadsrättsföreningar.

Styrelsen har i enlighet med lagändringen beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2020 ska kunna ske genom poströstning och även tillåta att ett ombud kan representera flera än en medlem.

Följande alternativ gäller då:

**Delta fysiskt** – vilket vi avråder från. Dock måste ordförande, sekreterare och två justeringsmän delta för att stämman ska vara giltig.

**Delta via ombud med fullmakt** – regeländringen innebär att ett ombud kan representera fler än en medlem.

**Delta via poströstning** – lämna in din röst i föreningens brevlåda på föreningens styrelseexpedition Alphyddevägen 33 ingång från baksidan senast samma dag som stämman hålls. Detta görs via det formulär som föreningen tagit fram.

**Styrelsen uppmanar medlemmar att poströsta för att minska risken för smittspridning.**

Den som har avgett sin röst per post förs in i röstlängden och anses närvarande vid föreningsstämman. Om medlemmen sedan trots det skulle närvara fysiskt vid föreningsstämman får medlemmen anses ha frånfallit sin poströst.

**Har ni frågor** om denna procedur kontakta oss i styrelsen [info@barrtradet.se](mailto:info@barrtradet.se)

Styrelsen för HSB Brf Barrträdet

Årsredovisningshandlingar kommer finnas tillgängliga from 26 maj och delas ut i brevlådorna.

---



# KALLELSE

Medlemmar i HSB Bostadsrättsförening **Barrträdet** nr 617 i Nacka kallas härmed till

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**TID: TISDAGEN DEN 9 JUNI 2020, KL 19.00.**

**PLATS: Maestroskolans matsal Alphyddevägen 4 i Nacka**

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, förslag att val av valberedning bordlägges
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen, Motion nr 1; Utvärdera möjligheten att installera värmepump Motion nr 2; Installation av porttelefon Motion nr 3; Skapa parkeringsplatser på föreningens gårdar
25. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämman 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.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

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



Org Nr: 714000-0048

# Styrelsen för HSB Brf Barrträdet i Nacka

Org.nr: 714000-0048

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 84:4 och 84:5 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	189	11 212
Hysesrätter	2	304
Lokaler	42	771
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1962 värdeår 1963.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

HSB Stockholm har skött förvaltningen för 2019 inom områdena ekonomi och administrativ förvaltning. Fastighetsskötsel, markskötsel och trappstädning har utförst enligt avtal med Nacka Drift och Skötsel AB.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Alp 33	Byte av hiss.
	Alp 25 och 35	Renovering av tvättstugorna.
	Alp 17 och 27	OVK lokaler.
2021	Alp 23	Byte av hiss.
2022		OVK lägenheter.
2023	Alp 25	Byte av hiss.
2024		Byte av entredörrar hela föreningen 8 st.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
1993	Byte av avloppsstammar och helkakling av badrum.
2005	Total renovering och inglasning av samtliga balkonger. Bokning av tvättstugor, bastu, solarium och hotell via Internet har möjliggjorts.
2006	Slutförande av balkongrenoveringar samt inglasning.
2007	Byte av låssystem i samtliga gemensamma utrymmen. Sopnedkassen ersatta av djupförvar av typ Molok. Renovering av samtliga tvättstugor inkl. byte av maskin utrustning.
2011	Målning av pingisrummet. Målning av väggar och golv i källare har utförts.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

2012	Renovering av samtliga 4 yttertak. Brandsyn är utförd, rökluckor och nödbelysning åtgärdade.
2013	Västra fasaden 23-25 är renoverad. Fönsterbyte påbörjat för hela föreningen. Västra fasaden 23-25 är renoverad. Fönsterbyte påbörjat för hela föreningen.
2014	Fönsterbytet klart under sommaren. Markarbeten på östra gården (19-21), samt vid trappan (gaveln 19) och utanför grovsoprummet. Byte av hiss och maskineri i 35:an.
2015	Byte av belysning i samtliga trapphus. Markarbeten vid 19-21 samt västra gårdens lekplats och västra trappan från 35:an mot gångbron. Fönsterbyte utfördes på balkongerna mellan låghuset och höghuset (6 st), mot gårdarna. Byte av tegel utanför föreningens kontor, från mark upp till hustaket. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i samtliga lägenheter. Frånluftsfläktar på samtliga hustak byttes. I bastun har det utökats med en toalett samt avlopp.
2016	Nya brandsäkra dörrar till fläktrum och hissmaskinrum har installerats, 8 st. OVK, (obligatorisk ventilationskontroll), slutfördes under året och nästa OVK sker om 6 år, år 2022.
2017	Målning av samtliga trapphus. Byte av stamventiler ca 80 st. i källare.
2018	Stamspolning och isolering av vindarna på låghuset.
2019	Byte av radiatorventiler i alla lägenheter samt injustering av värmesystem. Byte av belysning på vindarna i höghuset.

### Övriga väsentliga händelser

Den ordinarie föreningsstämman hölls i Brf Alphyddans föreningslokal den 13 maj 2019.

Föreningen gjorde under våren en grovstädning och en upprustning av SPA/bastu avdelning.

Under april hade vi en städdag där det var många medlemmar som deltog. Dagen avslutades med grillning.

På östra gjordes en rejäl rensning av träd och buskar för att underlätta trädgårdsarbetet och för att få en bättre överblick genom svängen.

Under september drabbades föreningen av en oturelig händelse. Då en av våra fastigheter blev utsatt för skottlossning dessvärre blev det både personskador och skador på fastigheten.

Under hösten påbörjades byte av radiatorventiler i alla lägenheter samt injustering av värmesystem.

Tyvärr drog arbetet ut på tiden av olika anledningar samt att vi inte hade väderleken med oss. Det blev snabbt kallare och det blev alla drabbade av.

### Uppföljning av tidigare motioner

Datum för beslut	Beslut på stämman	Vad har hänt
maj 2018	P-plater bilar/elbilar	Arbetsgruppen har inte redovisat något om ärendet 2019. Ärendet pågår
maj 2019	Utökade öppettider Grovsoprummet	Utökade öppettider enligt önskemål under 2019. Avslutat ärendet
maj 2019	Nya entrédörrar	Inlagd i UH plan, planerat till 2024. Ärendet pågår
maj 2019	Källsortering	Styrelsen har upprättat kärl för metall och plast. Gällande matavfall inväntar vi besked från kommunen. Ärendet pågår
maj 2019	Föreningens Kapitaltillgångar	Styrelsen har gjort en större inbetalning på ett av våra lån.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 3 var röstberättigade.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

---

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-12-31 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Mikael Nilsson	Ordförande
Vanja Rahm	Vice ordförande
Karoliina Paakulainen	Sekreterare
Kjell Olsson	Ledamot
Hilda Wrlinge	Ledamot
Jonas Roovete	Ledamot
Jonas Levin	Ledamot
Christina Schön	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Alicia Hernaez	Suppleant
Oscar Rosell	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Vanja Rahm, Jonas Levin och Alicia Hernaez.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Arbetsutskottet har hållit 11 st protokollförda sammanträden samt 2 trappvårdsmöten och ett trädgårdsmöte.

Styrelsen började verksamhetsåret med en trevlig planeringskonferens den 22:a augusti.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Vanja Rahm, Mikael Nilsson, Kjell Olsson och Jonas Roovete två i förening.

### Revisorer

Stefan Kummås	Föreningsvald ordinarie
Lena Magnusson	Föreningsvald suppleant
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Renja Rickett sammankallande samt Helena Milton, Jan Rehnberg och Anders Tiger.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-23.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 255 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 13 överlåtelser skett.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	667	690	690	690	690
Totala Intäkter kr/kvm	703	705	706	713	702
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	181	201	223	215	204
Belåning, kr/kvm	1 734	1 856	1 904	1 949	1 998
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	436	430	409	422	428
Energikostnader kr/kvm	217	222	214	212	201

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

##### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Barrträdet i Nacka

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 631	8 661	8 676	8 758	8 628
Resultat efter finansiella poster	1 176	1 158	72	510	439
Soliditet	45%	41%	39%	39%	38%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	8 631 211
Rörelsekostnader	- 7 013 425
Finansiella poster	- 441 899
<b>Årets resultat</b>	<b>1 175 887</b>
Planerat underhåll	+ 212 250
Avskrivningar	+ 829 914
<b>Årets sparande</b>	<b>2 218 051</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>181</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 285 360	9 240 980	3 535 676	2 680 511	1 157 535
Reservering till fond 2019			2 318 475	-2 318 475	
Ianspråktagande av fond 2019			-212 250	212 250	
Balanserad i ny räkning				1 157 535	-1 157 535
Årets resultat					1 175 887
Belopp vid årets slut	1 285 360	9 240 980	5 641 901	1 731 821	1 175 887

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 838 046
Årets resultat	1 175 887
Reservering till underhållsfond	-2 318 475
Ianspråktagande av underhållsfond	212 250
Summa till stämmans förfogande	<b>2 907 709</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>2 907 709</b>
-------------------------	------------------

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

e

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 631 211	8 660 550
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 362 032	-5 282 165
Övriga externa kostnader	Not 3	-328 798	-192 254
Planerat underhåll		-212 250	-481 641
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-280 432	-240 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 914	-829 924
Summa rörelsekostnader		<u>-7 013 425</u>	<u>-7 026 244</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 617 786</b>	<b>1 634 306</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 386	19 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-463 285	-495 961
Summa finansiella poster		<u>-441 899</u>	<u>-476 771</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 175 887</b>	<b>1 157 535</b>

e

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	34 898 062	35 727 976
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 759 599	0
		<u>36 657 661</u>	<u>35 727 976</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 658 161</u>	<u>35 728 476</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		301 407	5 019
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 276 737	2 693 158
Placeringskonto HSB Stockholm		6 767	6 760
Övriga fordringar	Not 10	6 021	11 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	462 893	332 527
		<u>3 053 825</u>	<u>3 048 654</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	4 500 000
Kassa och bank	Not 13	70 584	61 013
Summa omsättningstillgångar		<u>6 124 409</u>	<u>7 609 667</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>42 782 570</u></b>	<b><u>43 338 143</u></b>

e

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 285 360	1 285 360
Upplåtelseavgifter	9 240 980	9 240 980
Yttre underhållsfond	5 641 901	3 535 676
	<u>16 168 241</u>	<u>14 062 016</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 731 821	2 680 511
Årets resultat	1 175 887	1 157 535
	<u>2 907 709</u>	<u>3 838 046</u>
Summa eget kapital	<u>19 075 950</u>	<u>17 900 062</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>20 900 000</u>	<u>22 200 000</u>
	20 900 000	22 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 400 000	600 000
Leverantörsskulder	522 138	867 227
Skatteskulder	34 519	21 055
Fond för inre underhåll	483 373	493 067
Övriga skulder	Not 16 41 089	38 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 325 502</u>	<u>1 217 807</u>
	2 806 621	3 238 081
Summa skulder	23 706 621	25 438 081
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>42 782 570</u></b>	<b><u>43 338 143</u></b>
	0	e

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 175 887	1 157 535
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	829 914	829 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 005 801</u>	<u>1 987 458</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-421 585	128 556
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-231 460	339 829
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 352 756</u>	<u>2 455 843</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 759 599	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 759 599</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 500 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 500 000</u>	<u>-600 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 906 843</b>	<b>1 855 843</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 260 931</b>	<b>5 405 088</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 354 088</b>	<b>7 260 931</b>

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

e





## HSB Brf Barrträdet i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,28 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 741 212	7 741 212
Årsavgifter vatten	3 696	3 612
Hyor	803 190	782 111
Övriga intäkter	83 655	134 080
Bruttoomsättning	<u>8 631 753</u>	<u>8 661 015</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-542	-414
Hyresförluster	0	-51
	<b>8 631 211</b>	<b>8 660 550</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	603 673	621 259
Reparationer	584 495	495 100
El	289 097	281 588
Uppvärmning	1 767 965	1 851 409
Vatten	612 295	596 621
Sophämtning	268 232	220 964
Fastighetsförsäkring	115 144	104 676
Kabel-TV och bredband	268 704	266 058
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	310 047	290 467
Förvaltningsarvoden	506 260	510 285
Övriga driftkostnader	36 122	43 738
	<b>5 362 032</b>	<b>5 282 165</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyor och arrenden	2 084	6 009
Förbrukningsinventarier och varuinköp	77 878	37 826
Administrationskostnader	111 223	74 269
Extern revision	18 750	16 750
Konsultkostnader	61 463	0
Medlemsavgifter	57 400	57 400
	<b>328 798</b>	<b>192 254</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	189 200	149 600
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	7 200	7 200
Löner och övriga ersättningar	7 964	9 723
Sociala avgifter	63 280	50 838
Övriga personalkostnader	7 788	17 900
	<b>280 432</b>	<b>240 261</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 165	1 157
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 611	17 428
Övriga ränteintäkter	604	598
	<b>21 386</b>	<b>19 190</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	463 278	495 843
Övriga räntekostnader	7	118
	<b>463 285</b>	<b>495 961</b>



## HSB Brf Barrträdet i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	64 907 888	64 907 888
Anskaffningsvärde mark	1 970 000	1 970 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 877 888</b>	<b>66 877 888</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-31 149 913	-30 319 989
Årets avskrivningar	-829 914	-829 924
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 979 826</b>	<b>-31 149 913</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>34 898 062</b>	<b>35 727 976</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 095 000	2 504 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 609 000	1 006 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>209 704 000</b>	<b>169 510 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	1 759 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 759 599</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	6 021	11 190
	<b>6 021</b>	<b>11 190</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	461 132	323 877
Upplupna intäkter	1 761	8 650
	<b>462 893</b>	<b>332 527</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	2 500 000
	<b>3 000 000</b>	<b>4 500 000</b>

**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Nordea	70 584	61 013
		<b>70 584</b>	<b>61 013</b>

<b>Not 14</b>		<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek	39788688381	2,75%	2020-09-16	7 450 000	200 000	
Nordea Hypotek	39788783589	1,70%	2022-08-17	7 400 000	200 000	
Nordea Hypotek	39788919782	0,95%	2024-08-21	6 450 000	0	
				<b>21 300 000</b>	<b>400 000</b>	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 900 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 300 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 26 850 500 26 850 500

<b>Not 15</b>		<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
	Kortfristig del av långfristig skuld	400 000	600 000		

<b>Not 16</b>		<b>Övriga skulder</b>			
	Depositioner	39 425	38 925		
	Källskatt	1 012	0		
	Övriga kortfristiga skulder	652	0		
		<b>41 089</b>	<b>38 925</b>		

<b>Not 17</b>		<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
	Upplupna räntekostnader	31 517	31 458		
	Förutbetalda hyror och avgifter	651 286	657 675		
	Övriga upplupna kostnader	642 699	528 674		
		<b>1 325 502</b>	<b>1 217 807</b>		

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

<b>Not 18</b>		<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>			
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut				

e




**HSB Brf Barrträdet i Nacka**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

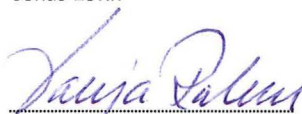
Stockholm, den 2020-05-05

  
Mikael Nilsson

  
Jonas Levin

  
Hilda Wärlinge

  
Jonas Roovete

  
Vanja Rahm

  
Kjell Olsson

  
Christina Schön

  
Karollina Joas

Vår revisionsberättelse har 7 - 5 - 20 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



**Adnin Ali**

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Barrträdet i Nacka, org.nr. 714000-0048

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Barrträdet i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Barrträdet i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

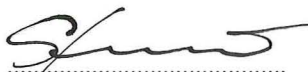
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

Stockholm den 7/5-2020



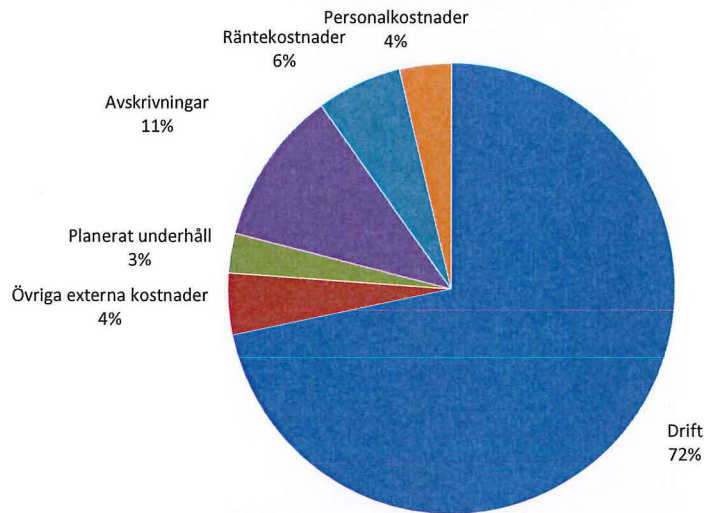
Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



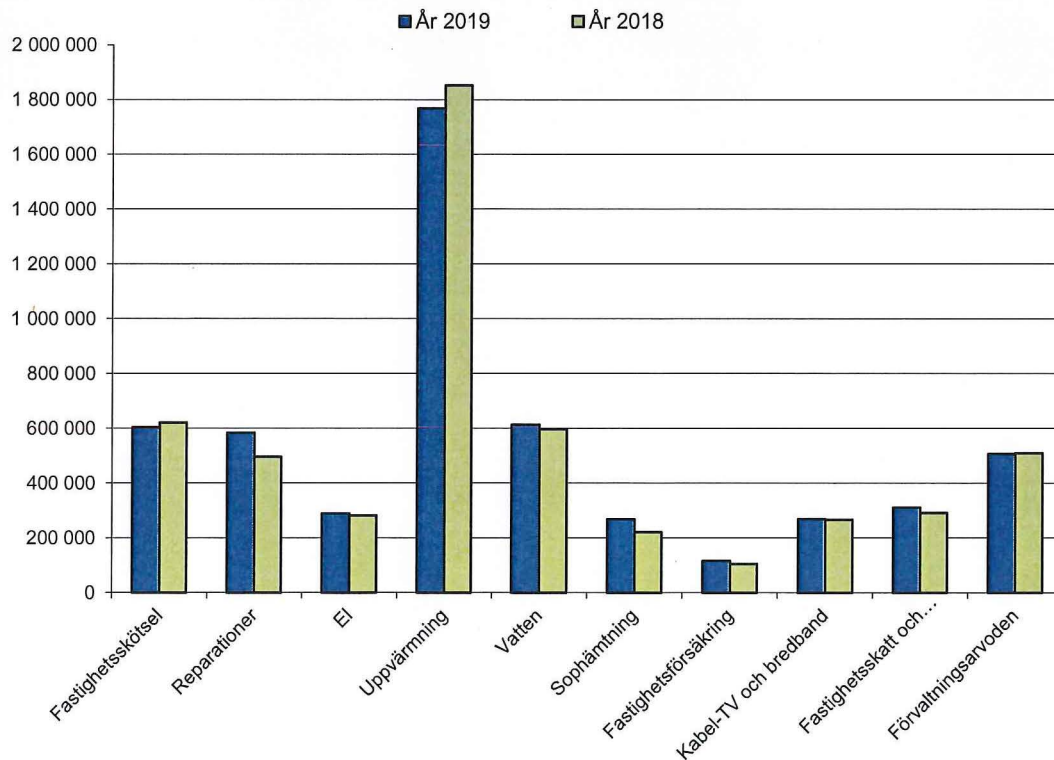
Stefan Kummås  
Av föreningen vald revisor

## HSB Brf Barrträdet i Nacka

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





Valberedningens förslag till arvode  
BRF Barrträdet's Styrelse 2020

Valberedningen föreslår att styrelsen får 4 prisbasbelopp  
( 1 prisbasbelopp = 47 300 kr) att fördelas inom styrelsen.

Ersättning till revisor: 5000 kr

## Valberedningens förslag till Styrelse BRF Barrträdet 2020

### **Ordinarie ledamöter:**

Oskar Rosell	Nyval 2 år
Kjell Olsson	Kvarstår 1 år
Karoliina Joas	Kvarstår 1år
Hilda Wärlinge	Omval 2 år
Renja Rickett	Nyval 1 år
Daniel Carrasco	Nyval 2 år
Henning Björkman	Nyval 1 år

### **Suppleanter:**

Alicia Hernaez	Omval 2 år
Leif Sturk	Nyval 2 år

### **Revisor:**

Stefan Kummås	Omval 1 år
---------------	------------

### **Revisorsuppleant:**

Lena Magnusson	Omval 1 år
----------------	------------

Nacka 2 april 2020

Helena Milton. Anders Tiger. Jan Rehnberg

### Motion

Utvärdera möjligheten att installera värmepump för att sänka föreningens energikostnad.

Några föreningar i närområdet utvärderar just nu möjligheten att installera bergvärme / värmepump för att sänka sina kostnader. Men de korta återbetalningstiderna som går att få idag borde vi göra detsamma och utvärdera vad vi har för möjligheter.

Vår energikostnad har ökat från 203 kr/kvm (2014) till 222 kr/kvm (2018). Att titta på hur vi kan vända den trenden är intressant både ur ekonomiskt och miljösynpunkt.

Mitt förslag är att vi utvärdera alternativ till fjärrvärme för att se hur mycket vi kan spara samt minska föreningens miljöpåverkan.

Jag kan ta på mig att ta in offert från ett antal olika aktörer för att se vad (om) vi har för möjligheter och presentera dessa. Dock skulle det vara kul att ha någon mer med sig i undersökningen samt veta att det finns ett intresse att genomföra ett projekt om det är möjligt / ekonomisk gångbart.

2020-02-29

Niklas Berglöf

### Svar:

**Styrelsen följer noggrant våra grannföreningars arbete med bergvärme. Vi har även diskuterat det under våra nätverksmöten som vi brf:er i Alphyddan har tillsammans. Nu närmast ser vi fram emot hur det kommer att gå för Brf Tallkronan som har en pågående undersökning av bergvärme.**

**Styrelsen föreslår att vi avvaktar i denna fråga tills fler svar kommit in.**

**Motion till Brf Barrträdet årsstämma 2020**

Ärende: Installera porttelefon i föreningens fastigheter

Vi föreslår att BRF Barrträdet installerar porttelefon.

Syftet med porttelefon är framförallt ökad säkerhet eftersom man inte behöver lämna ut koden i samband med leveranser och andra "engångsbesökare" som blir allt vanligare. Det skulle även bli smidigare och mer lättillgängligt för oss boende att bara kunna använda nyckelbrickan som kan öppna dörren när man ska in, speciellt när man har mycket att bära, går med käpp/rullator eller barnvagn.

Tanken är att föreslå ett system som ger möjlighet att använda samma nyckelbricka både i huvudentréerna samt vid övriga gemensamma dörrar.

Om intresse finns erbjuder vi oss att komma med ett förslag på installation inklusive offerter för porttelefon i föreningen.

Nacka 2020-02-25

Anna Möllerstedt Westring  
Alphyddevägen 25

Anna Maria Gentz  
Alphyddevägen 31

**Svar:**

**I underhållsplanen för 2024 ligger underhållsåtgärden att byta utav samtliga entré portar samt partier. I samband med detta kommer vi se över alternativen för porttelefon/portlås.**

**Styrelsen föreslår stämman att avslå denna motion.**

## Skapa ett anseeligt antal parkeringsplatser för bilar/elbilar på föreningens båda gårdar

Undertecknade medlemmar i brf. Barrträdet har fått i uppdrag att undersöka förutsättningarna för möjligheten till realisering av motionen gällande att skapa ett anseeligt antal parkeringsplatser för bilar/elbilar på föreningens båda gårdar. Motionen lämnades in till föreningens årsstämma 2018.

### Förutsättningar

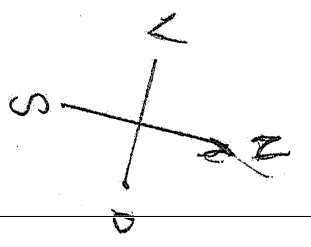
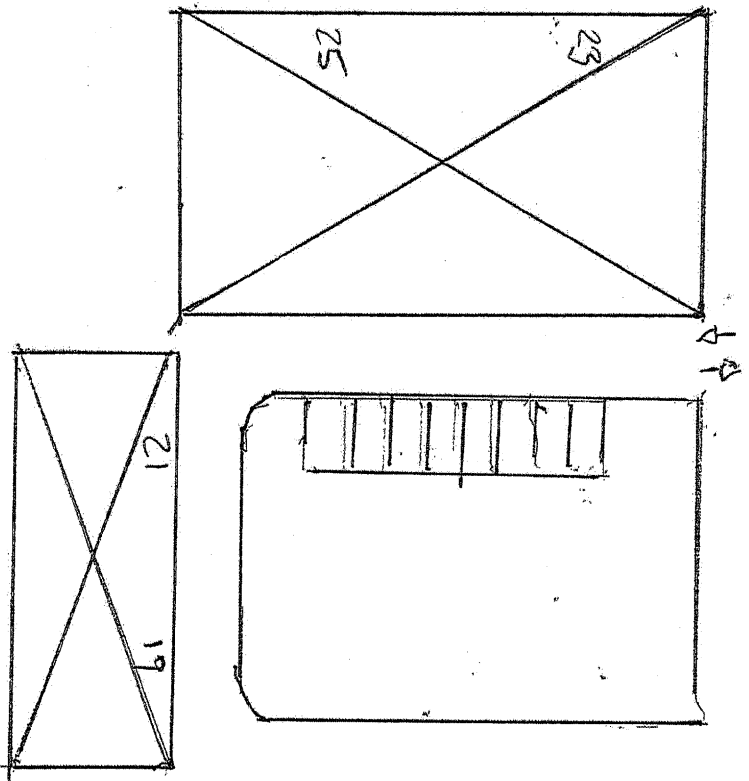
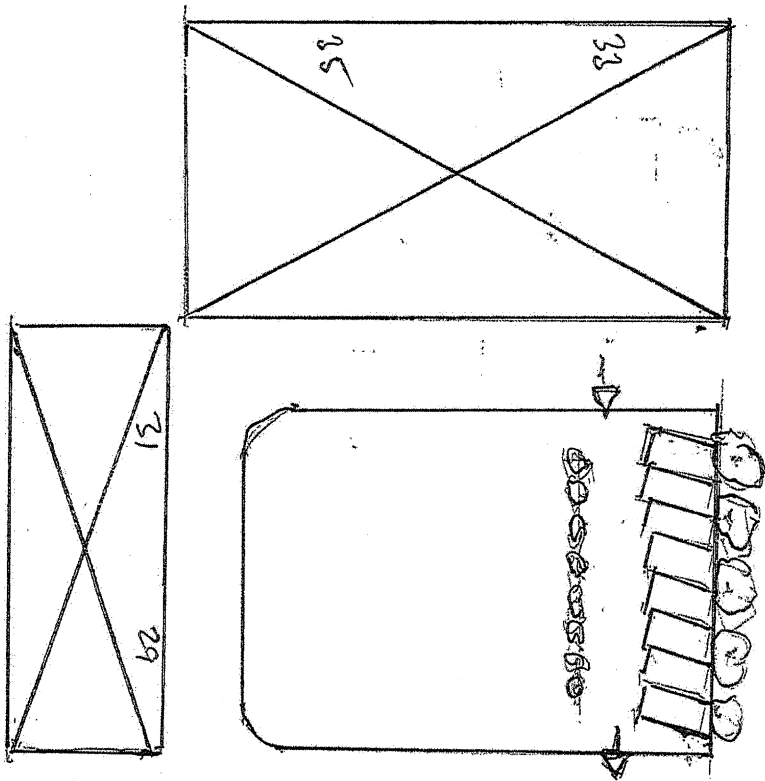
- Enligt gällande aktuell detaljplan, finns det inga hinder för att skapa parkeringsplatser på föreningens båda gårdar.
- Bygglov måste ansökas hos Nacka kommun till en kostnad motsvarande cirka 4 000 kronor.
- Start- och slutdatum för byggnationen ska också ansökas hos kommunen till en kostnad motsvarande cirka 4 000 kronor.
- El laddstolpar kan upp till 50 procent finansieras via bidrag från Naturvårdsverket.
- Standard för bredden på en parkeringsplats är 2,5 meter och längden 5 meter.
- Bakom en snedställd plats behövs 6 meter för in- och utkörning, vilket innebär att totalt behövs 11 meter för att skapa en sådan parkering.

### Utformning av parkeringsplatser på gården mellan höghusen 23/25 och 33/35

- Utformning av parkeringsplatser på gården längs trottoaren mellan infarterna till föreningens gård är drygt 20 meter. Med fördel skapas här snedställda parkeringar, vilket möjliggör *åtta parkeringsplatser*.
- Av dessa åtta parkeringsplatser bör en plats vara avsedd för korttidsparkering för exempelvis hemtjänstpersonal, hantverkare, servicepersonal etc.
- Infart till parkeringen sker via de befintliga västra infarterna och utfart via de östra. Se skiss.
- En del enklare markarbeten behöver göras, så som exempelvis att buskarna längs trottoaren tas bort.
- Laddstolpar för elbilar sätts upp vid varje parkeringsplats.

### Utformning av parkeringsplatser på gården bakom höghuset 23/25

- Dagens "befintliga parkeringen" förlängs fram till Alphyddevägen.
- Även här skapas med fördel snedställda parkeringar, vilket möjliggör *åtta parkeringsplatser*.
- Av dessa åtta parkeringsplatser bör en plats vara avsedd för korttidsparkering för exempelvis hemtjänstpersonal, hantverkare, servicepersonal etc.
- Både in- och utfart sker via västra infarten.
- En del enklare markarbete behöver göras, så som exempelvis att buskar tas bort.
- Laddstolpar för elbilar sätts upp vid varje parkeringsplats.



### **Parkeringsplatser har ett mervärde**

Värdet av en parkeringsplats i föreningens område är cirka 1 000 – 1 500 kronor per plats och månad. Det gör att en investering betalar sig på några år. Möjlighet till bra och enkel parkering ökar också värdet på föreningens lägenheter.

*Helena Milton, Jan Rehnberg, Renja Rickett & Anders Tiger  
Alphyddan november 2019*

### **Styrelsens svar ang**

#### **MOTION ANGÅENDE SKAPA ETT ANSENLIGT ANTAL PARKERINGSPLATSER**

Gruppen hade fått i uppdrag av stämman 2019 att undersöka möjligheter att anlägga parkeringsplatser på föreningens mark, underlag och skiss på var platserna kan anlägga bifogas i motionen.

Med hänsyn till värdet av att behålla trädgård och grönområden inom bostadsrättsföreningen intakta, reservera tomtmark för kommande krav på sortering av restavfall samt behålla möjlighet att borra för bergvärme, föreslår styrelsen stämman

att avslå motionen om fortsatt utredning av anläggande av bilplatser på föreningens mark.







HSB - där möjligheterna bor

# FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**