



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Barrträdet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF BARRTRÄDET

HSB bostadsrättsförening Barrträdet kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: Tisdagen den 31 maj kl 19.00. Lättare förtäring serveras från kl 18.00

Plats: Dieselverkstaden Lilla Scen, Marcusplatsen 17.

## DAGORDNING - FÖRSLAG

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. 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, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av distriktsrepresentant 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
  - 24.1 Förslag från medlem att anlägga parkeringsplatser på gårdarna
  - 24.2 Förslag från medlem att utreda vilka typer av laddstolpar som kan användas
  - 24.3 Förslag från medlem att ansluta föreningen till matavfallsinsamling
  - 24.4 Förslag från medlem att nyanlägga en trapp mellan Alphyddevägen 23-25
  - 24.5 Förslag från medlemmar att sänka styrelsens arvode
  - 24.6 Förslag från medlemmar att utföra stamspolning
  - 24.7 Förslag från medlem att införa punkten Övriga frågor på dagordningen för stämman
  - 24.8 Förslag från medlemmar att iordningsställa rabatten vid Alphyddestigen
  - 24.9 Förslag från medlemmar att sätta upp en anslagstavla utgång från källaren Alphyddevägen 19
  - 24.10 Förslag från medlemmar att utföra cykelrensning
  - 24.11 Förslag från medlemmar att fräscha upp runt pergola och boulebana m m.
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!  
Styrelsen



Org Nr: 714000-0048

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Org.nr: 714000-0048

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0048 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 84:4		1962
Sicklaön 84:5		1962

### Totalt 2 objekt

I Nacka kommun. Fastigheterna NACKA SICKLAÖN 84:4 och NACKA SICKLAÖN 84:5 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11212
2	lägenheter (hyresrätt)	304
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	402
41	Lokaler (hyresrätt, förråd)	369
<b>Totalt 234 objekt</b>		<b>12287</b>

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oskar Rosell	Ordförande	2020-06-21	
Anne Lindholm	Ledamot	2021-05-05	
Renja H Rickett	Ledamot	2020-06-21	
Daniel Carrasco	Ledamot	2020-06-21	2021-05-05
Kjell Olsson	Ledamot	2015-09-16	
Karoliina Joas	Ledamot	2019-05-20	
Henning Karl Ot Björkman	Ledamot	2020-06-21	2021-05-05
Hilda Wärlinge	Ledamot	2019-05-20	
Alicia Hernaez	Suppleant	2018-05-18	
Leif Sturk	Suppleant	2020-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oskar Rosell, Hilda Wärlinge, Renja H Rickett, Alicia Hernaez och Leif Sturk.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Renja H Rickett, Kjell Olsson, Oskar Rosell.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Stefan Kummås med Lena Magnusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Gunilla Bruks och Vanja Rahm.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-07-13.

**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Däremot togs beslut under 2021, att från och med 2022 årligen öka årsavgifterna med 2 % för att motsvara de ökande kostnader som beräknas framöver.

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

HSB Stockholm har skött förvaltningen för 2021 inom områdena ekonomi och administrativ förvaltning. Fastighetsskötsel och trappstädning med mera har utförts av Nacka Drift och Skötsel AB. Inga större underhåll har utförts under 2021.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
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.
2013	Renovering av vissa fasader
2014	Fönsterbyte
2017	Målning av samtliga trapphus

### Övriga väsentliga händelser

Året 2021 har varit likartat 2020 på flera sätt, vi har bland annat behövt fortsätta den anpassning på grund av rådande pandemi. Styrelsen har behövt fortsätta med digitala styrelsemöten, vilket både är på gott och ont.

Styrelsen har under året behövt fatta ett beslut som kanske på vissa sätt sticker ut, angående en årsavgiftsökning på 2 % årligen från och med 2022. Föreningen har haft några år utan att behöva höja avgiften, i styrelsen har vi sett att det inte är hållbart att fortsätta så, detta på grund av kostnader som ökar kontinuerligt utan att intäkterna under de senaste åren har gjort det.

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

Årtal	Ändamål
2022	Utbyte av hiss i port 23
2023	Utbyte av hiss i port 25
2024	Portbyte av samtliga portar
2025	Renovering av de fasader som återstår

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252 och under året har det tillkommit 40 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	104	202	181	201	223
Skuldsättning, kr/kvm	1 648	1 693	1 734	1 856	1 905
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	241	209	217	222	214
Driftskostnad, kr/kvm	617	482	486	465	444
Årsavgifter, kr/kvm	667	667	667	667	667
Totala intäkter, kr/kvm	741	718	704	706	707
Nettoomsättning, tkr	9 082	8 721	8 631	8 661	8 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	-54	879	1 176	1 158	72
Soliditet, %	46	46	45	41	39

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även eventuell lokalarea med bostadsrätt räknas in här.

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 285 360	0	0	1 285 360
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 240 980	0	0	9 240 980
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 321 483	0	47 739	5 369 222
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 847 823</b>	<b>0</b>	<b>47 739</b>	<b>15 895 562</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 228 127	878 610	-47 739	4 058 998
Årets resultat, kr	878 610	-878 610	-53 806	-53 806
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 106 737</b>	<b>0</b>	<b>-101 545</b>	<b>4 005 192</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 954 560</b>	<b>0</b>	<b>-53 806</b>	<b>19 900 754</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 514 000 kr samt ianspråktagande skett med 466 261 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	4 106 737
Årets resultat, kr	-53 806
Reservation till underhållsfond, kr	-514 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	466 261
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 005 192</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 005 192</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 624 827	8 720 793
Övriga rörelseintäkter	Not 2	457 570	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-6 915 320	-5 381 813
Övriga externa kostnader	Not 4	-436 212	-286 469
Planerat underhåll		-466 261	-776 296
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-236 750	-261 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-860 887	-832 495
Summa rörelsekostnader		-8 915 429	-7 538 425
<b>Rörelseresultat</b>		<b>166 968</b>	<b>1 182 368</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	24 014	15 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-244 788	-319 450
Summa finansiella poster		-220 774	-303 758
<b>Årets resultat</b>		<b>-53 806</b>	<b>878 610</b>

**HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	35 062 725	35 923 612
	<u>35 062 725</u>	<u>35 923 612</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>35 063 225</u>	<u>35 924 112</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

373 997	367 475
---------	---------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 391 058	3 097 404
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

6 780	6 774
-------	-------

Övriga fordringar

Not 10	6 412	5 996
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	384 135	501 082
	<u>2 162 383</u>	<u>3 978 730</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	6 000 000	3 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 13	36 853	46 489
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>8 199 236</u>	<u>7 025 220</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u><b>43 262 461</b></u>	<u><b>42 949 332</b></u>
--------------------------	--------------------------

**HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	<u>5 369 222</u>	<u>5 321 483</u>
	15 895 562	15 847 823
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 058 998	3 228 127
Årets resultat	<u>-53 806</u>	<u>878 610</u>
	4 005 192	4 106 737
Summa eget kapital	<u>19 900 754</u>	<u>19 954 560</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>5 950 000</u>	<u>13 550 000</u>
	5 950 000	13 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 14 300 000	7 250 000
Leverantörsskulder	493 936	611 200
Skatteskulder	28 077	49 885
Fond för inre underhåll	467 058	467 822
Övriga skulder	Not 16 39 425	39 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 083 211</u>	<u>1 026 441</u>
	17 411 707	9 444 773
Summa skulder	23 361 707	22 994 773
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>43 262 461</u></b>	<b><u>42 949 332</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-53 806	878 610
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	860 887	832 495
Kassaflöde från löpande verksamhet	807 082	1 711 105
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	110 009	-104 232
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	916 935	-211 848
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 834 025	1 395 025
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-98 446
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-98 446
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-550 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-500 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 284 025</b>	<b>796 579</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 150 667</b>	<b>5 354 088</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 434 692</b>	<b>6 150 667</b>

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

## HSB Bostadsrättsförening Barträdet i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,25 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 740 091	7 741 212
Individuell mätning vatten	3 768	3 443
Hyror	782 221	789 821
Övriga intäkter	104 849	191 244
Bruttoomsättning	<u>8 630 929</u>	<u>8 725 720</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 096	-4 887
Hyresförluster	-6	-40
	<b>8 624 827</b>	<b>8 720 793</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättningar	457 570	0
	<b>457 570</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	673 997	612 958
Reparationer	1 604 703	557 271
El	279 847	214 004
Uppvärmning	1 881 707	1 747 349
Vatten	802 463	608 323
Sophämtning	332 151	295 781
Fastighetsförsäkring	148 305	128 961
Kabel-TV och bredband	268 692	268 734
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	325 709	319 979
Förvaltningsarvoden	531 452	560 577
Övriga driftkostnader	66 293	67 877
	<b>6 915 320</b>	<b>5 381 813</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 456	31 256
Administrationskostnader	350 018	179 063
Extern revision	23 338	18 750
Medlemsavgifter	57 400	57 400
	<b>436 212</b>	<b>286 469</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	190 398	186 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	0	7 200
Löner och övriga ersättningar	0	878
Sociala avgifter	41 352	62 274
	<b>236 750</b>	<b>261 352</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	657	963
Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 056	14 302
Övriga ränteintäkter	295	420
	<b>24 014</b>	<b>15 692</b>



**HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	226 738	317 872
Övriga räntekostnader	18 050	1 578
	<b>244 788</b>	<b>319 450</b>

## HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	66 765 933	64 907 888
Anskaffningsvärde mark	1 970 000	1 970 000
Årets investeringar	0	1 858 045
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 735 933</b>	<b>68 735 933</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-32 812 321	-31 979 826
Årets avskrivningar	-860 887	-832 495
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 673 208</b>	<b>-32 812 321</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>35 062 725</b>	<b>35 923 612</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 095 000	3 095 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 609 000	1 609 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>209 704 000</b>	<b>209 704 000</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	6 412	5 996
	<b>6 412</b>	<b>5 996</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	381 234	498 783
Upplupna intäkter	2 901	2 299
	<b>384 135</b>	<b>501 082</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	6 000 000	3 000 000
	<b>6 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Nordea	36 853	46 489
	<b>36 853</b>	<b>46 489</b>

## HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
			Belopp
			Nästa års amortering
Nordea	39758225359	0,62%	2022-10-07
Nordea	39788783589	1,70%	2022-08-17
Nordea	39788919782	0,95%	2024-08-21
			20 250 000
			600 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		17 250 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>5 950 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	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	14 300 000	7 250 000
		<b>14 300 000</b>	<b>7 250 000</b>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	39 425	39 425
		<b>39 425</b>	<b>39 425</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	31 832	24 094
	Förutbetalda hyror och avgifter	703 852	660 143
	Övriga upplupna kostnader	1 347 527	342 204
		<b>2 083 211</b>	<b>1 026 441</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka****Noter** **2021-12-31** **2020-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Oskar Rosell.....  
Hilda Wärlinge.....  
Karoliina Joas.....  
Kjell Olsson.....  
Ann Lindholm.....  
Renja H Rickett

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Stefan Kummås.....  
Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Barträdet i Nacka för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Barrträdet i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Kummås  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Barträdet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OSKAR ROSELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 12:22:05



**ANNE LINDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 16:21:46



**KJELL OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-14 kl. 15:35:44



**RENJA H RICKETT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 16:30:39



**KAROLIINA PAAKKULAINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 19:40:59



**HILDA WÄRLINGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-15 kl. 21:14:55



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 16:15:39



**STEFAN KUMMÅS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 12:27:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Barträdet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 16:15:20



**STEFAN KUMMÅS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 17:34:28



#### Motion 1

##### Yrkande:

Att föreningen, men utgång i en tidigare motion om parkeringsplatser på gårdarna, skall utreda och utvärdera möjligheten att anlägga platser för att kunna ladda medlemmarnas elfordon på gårdarna. Observera att yrkandet gäller platser att ladda sina fordon. När fordonet är laddat ska fordonet parkeras längs med gatan som vanligt för att möjliggöra att så många medlemmar som möjligt får tillgång till en laddpunkt.

**Styrelsen informerar att tidigare år har det behandlats en motion gällande parkeringsplatser på samma yta. Motionen röstades ner med stor majoritet. Styrelsen uppfattade det som att medlemmarna värderade gårdsytan högre än parkeringsplatserna.**

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

#### Motion 2

##### Yrkande:

Föreningen skall utreda och utvärdera vilka typer av laddstolpar som är bäst att använda som registrerar förbrukad el på respektive användare. Förbrukad el ska enbart belastas de medlemmar som använder laddstolparna och inte medlemmar som inte har ett elfordon. Motionären erbjuder sin hjälp att undersöka och upphandla den bästa och mest ekonomiskt hållbara laddlösningen för vår förening.

**Styrelsen hänvisar till föregående motions information.**

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

#### Motion 3

Jag föreslår att det på föreningsstämman beslutas om att fastigheten ansluter sig Nacka vatten och avfalls matavfallsinsamling.

**Styrelsen informerar att arbetet med att undersöka möjligheten för insamling av matavfall är påbörjat. Dialog med Nacka Vatten och avfall (NVOA) har initierats gällande hur vi ska gå tillväga. Vidare har NVOA inte beslutat exakt hur matavfallsinsamlingen ska ske, vilket styrelsen inväntar. 31 december 2023 kommer det ett krav om att föreningen behöver ha en lösning på matavfallshantering. Motionen anses därmed som besvarad.**

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

#### Motion 4

Jag önskar lämna förslag om att bygga en trappa vid sidan av port 23 och 25 som går ner till Sickla bro. Samtliga gårdar har en trappa med god framkomlighet ned till centrum och kommunikationer förutom just denna gård.



En sådan trappa skulle öka tillgängligheten samt möjliggöra smidigare framkomst och göra området än mer attraktiv och öppnare.

**Styrelsen informerar: När Alphyddan planerades på 50 talet så utformades varje förening till att ha en trappa ner till Alphyddestigen. Förändringen som föreslås skulle därmed ändra på den här utformningen. Styrelsen anser det vara oklart om den förändringen som föreslås är juridiskt genomförbar, i det fall det skulle vara genomförbart ur den juridiska aspekten, så ser styrelsen en oro för att en sådan åtgärd rent ekonomiskt skulle kosta föreningen mer än ett års omsättning och därmed skulle erfordra en kraftig årsavgiftsökning. Styrelsen finner i en sammanvägd bedömning att åtgärden oavsett omständigheter inte kommer kunna motsvara en sådan nytta till föreningens medlemmar för att väga upp den ekonomiska aspekten.**

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

#### Motion 5

Sänka arvodet till styrelsen

För några år sedan beslutades det på årsstämman att höja arvodet till styrelsen med motivering att man blev fler ledamöter. Då man nu minskat styrelsen med 2 ledamöter borde även arvodet sänkas. Att återgå till det prisbasbelopp som var tidigare när vi hade 5 ledamöter och 2 suppleanter. Nu utförs mer arbete digitalt samt att det inte är några större arbeten som tar mycket tid av styrelsen och enligt den underhållsplan som inte är uppdaterad på hemsidan är det inte heller arbeten som tar tid för styrelsen.

**Styrelsen informerar att reduceringen av antalet ledamöter har inte varit aktivt beslut. Det krävande arbetet som styrelsen utför gör att många inte orkar fortsätta, det är anledningen till att det vid varje stämma alltid är några som hoppar av styrelsen. Om styrelsen inte har tillräckligt med kompetens, innebär det att man får ta in mer externa resurser, som troligen är avsevärt mycket dyrare än det arvode styrelsen får idag.**

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

#### Motion 6

Vi är flera medlemmar som upplever problem med avloppen i badrum och kök, bl a dålig lukt från avloppet speciellt i badrummet. Vad vi kan se gjordes den senaste stamspolningen i november 2018 och det skulle behöva göras en under 2022.

**Styrelsen informerar att stamspolning har vi inplanerat var femte år och kommer därmed att ske 2023 i enlighet med underhållsplan. En stamspolning kommer dock inte att lösa problemet. Stamspolning görs för att bli av med ansamlingar i stammarna**

**för att inte riskera översvämningar, att det skulle motverka dålig lukt får anses som osannolikt.**

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

Motion 7

- återinföra "övriga frågor" som en punkt på dagordningen vid föreningens årliga årsstämma.

**Styrelsen informerar att HSB föreslog borttagandet av punkten, som sedermera föreningsstämman har beslutat. Däremot så kommer styrelsen vara kvar efter mötet för att kunna ta upp övriga frågor. Notera att stadgarna styr dagordningen och att det därmed behövs ändring av stadgar för att bifalla motionen, vilket också kräver extra stämma.**

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

Motion 8

- införa ett allmänt medlemsmöte under verksamhetsåret, där det finns möjlighet för föreningens medlemmar att lyfta och diskutera frågor av allmän karaktär tillsammans med styrelsen.

**Styrelsen informerar att medlemsmöten har förekommit tidigare år utan större intresse, däremot så tycker styrelsen att det är en god ide att testa igen.**

**Styrelsen föreslår stämman bifalla motionen.**

Motion 9

Denna rabatt har länge varit eftersatt och skulle behöva göras i ordning. För flera år sedan la föreningen dit en marktäckarduk för att bli kväva och få bort ogräs i rabatten. Det vore trevligt om marktäckarduken avlägsnas så att föreningen kan plantera något nytt samt fixa till kantstenarna i muren.

**Styrelsen informerar att marken i fråga inte är föreningens och därmed saknar behörighet att göra något.**

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

Motion 10

Hej styrelsen,

Då många medlemmar går igenom källargången i 19-21 och inte passerar porten vore det önskvärt om styrelsen kunde sätta upp en anslagstavla intill ytterdörren vid källargången.

Liknande den anslagstavlan som sitter intill grovsoprummet. Det vore även önskvärt om information från styrelsen sätts upp på dessa anslagstavor.

**Styrelsen informerar att anslagstavla är uppsatt och motionen anses därmed som besvarad.**

#### **Styrelsen föreslår stämman bifall av motion**

Motion 11

Hej styrelsen,

Det var länge sedan det gjordes en rensning av cyklar från cykelställ och cykelrum så det vore bra om detta gjordes för att få bort gamla cyklar samt skapa mer utrymme.

**Styrelsen informerar att arbetet med cykelrensning är pågående och anser därmed motionen besvarad. Det är dock ett omfattande arbete som måste till och ledtider som pågår minst ett halvår.**

#### **Styrelsen föreslår stämman bifall av motion**

Motion 12

Hej Styrelsen!

Gården vid Alphyddevägen 19 - 21 är flitigt besökt och skulle därför behöva en uppfräschning med önskemål enligt följande punkter:

- Pergolan med omgärdande staket behöver målas om då färgen börjar flagna efter högtryckstvätten som utfördes förra sommaren
- Grus behöver fyllas på runt pergolan då marktäckarduken börjar sticka upp vilket utgör snubbelrisk.
- Boulebanan behöver fyllas på med nytt grus och sargen på ena kortsida behöver lagas.
- Byte av trasiga/sönderkörda kantstenar runt om gården
- Byta ut skyltar "Rastning av hund förbjuden"
- Sätta upp informationsskyltar (liknande den som finns utanför Alphyddevägen 25) med information om att denna innergård tillhör Brf Barrträdet. Förslagsvis i höjd med Alphyddevägen 13 och 15.

**Styrelsen informerar gällande pergolan och staket har sedan i höstas varit beställda att det ska göras en uppfräschning, likaså övriga möbler. samt lagning av ena kortsidan är utförd. Grus till boulebanan har besiktigats, åtgärd ansågs inte nödvändig. Byte av trasiga kantstenar är beställt sedan i höstas. Nya skyltar som gäller "rastning förbjuden" är uppsatta. Vad det gäller informationstavlan, så bedömer styrelsen att det inte är en bra idé.**

**Styrelsen föreslår stämman avslag.**

**gäller "rastning förbjuden" är uppsatta. Vad det gäller informationstavlan, så bedömer styrelsen att det inte är en bra idé.**

**Styrelsen föreslår stämman avslag.**



# Fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**