



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

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: Onsdagen den 31 maj kl 19.00. Lättare förtäring serveras från kl 18.30

Plats: Brf Alphyddans föreningslokal Alphyddevägen 11, nedanför fd kakelbutiken

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 medlemmar att informera om vad det innebär att bo i bostadsrätt, upplysning om andrahandsuthyrning, kontroll om otillåten andrahandsuthyrning
 - 24.2 Förslag från medlem att förbättra vinterunderhållet på föreningens mark
 - 24.3 Förslag från medlem att beställa storstädning i föreningens fastighet
 - 24.4 Förslag från medlemmar att införskaffa hjärtstartare till föreningen
 - 24.5 Förslag från medlemmar att annullera senaste höjningen av årsavgift
 - 24.6 Förslag från styrelsen att anta 2023-års stadgar i första läsningen
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0048 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styresleansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-01.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 21 st 2 rok, 52 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oskar Rosell	Ordförande
Anne Lindholm	Ledamot
Kjell Olsson	Ledamot
Alicia Hernaeznt	Ledamot
Leif Sturk	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Olsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Olsson, Oskar Rosell.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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: [Lage Lind (sammankallande), Ylva Lemke och Natalia Chuvashova vald vid föreningsstämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 41 varav 4 fullmalkter medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 2%.

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 2022-06-14.

Övriga väsentliga händelser

Under arbetet med budget inför 2023 blev det tydligt att den tidigare beslutade ökningen på 2 % för årsavgifter inte skulle räcka för att kunna täcka de ökade kostnader som i slutet av 2022 blev ett faktum. Framförallt var en ökning av kostnader på posterna som avser fjärrvärme , vatten , el och räntor som erfordrade en större ökning för att få ihop budget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder 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.
2014	Fönsterbyte
2019-2023	Utbyte av samtliga föreningens hissar

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

Årtal	Ändamål
2024	Portbyte av samtliga portar
2025	Renovering av vissa fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 248 och under året har det tillkommit 23 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 254.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	194	104	202	181	201
Skuldsättning, kr/kvm	1 599	1 648	1 693	1 734	1 856
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	248	241	209	217	222
Driftskostnad, kr/kvm	541	617	482	486	465
Årsavgifter, kr/kvm	679	667	667	667	667
Totala intäkter, kr/kvm	758	741	718	704	706
Nettoomsättning, tkr	9 285	9 082	8 721	8 631	8 661
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 454	-54	879	1 176	1 158
Soliditet, %	49	46	46	45	41

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)
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
Bundet eget kapital				
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	5 369 222	0	3 887 266	9 256 488
S:a bundet eget kapital, kr	15 895 562	0	3 887 266	19 782 828
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 058 998	-53 806	-3 887 266	117 926
Årets resultat, kr	-53 806	53 806	1 454 789	1 454 789
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 005 192	0	-2 432 477	1 572 715
S:a eget kapital, kr	19 900 754	0	1 454 789	21 355 543

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 920 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 734 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	4 005 192
Årets resultat, kr	1 454 789
Reservation till underhållsfond, kr	-3 920 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 734
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 572 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 572 715

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

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 284 991	9 082 397
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 303 172	-6 915 320
Övriga externa kostnader	Not 3	-115 784	-436 212
Planerat underhåll		-32 734	-466 261
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-236 950	-236 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-860 887	-860 887
Summa rörelsekostnader		<u>-7 549 528</u>	<u>-8 915 429</u>
Rörelseresultat		1 735 463	166 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	36 848	24 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-317 522</u>	<u>-244 788</u>
Summa finansiella poster		<u>-280 674</u>	<u>-220 774</u>
Årets resultat		1 454 789	-53 806

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka
Balansräkning
2022-12-31
2021-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	34 936 438	35 062 725
	34 936 438	35 062 725

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	500	500

Summa anläggningstillgångar

34 936 938	35 063 225
------------	------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

60 088	373 997
--------	---------

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 095 047	1 391 058
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

6 804	6 780
-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	6 474	6 412
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	525 807	384 135
	2 694 220	2 162 383

Kortfristiga placeringar

Not 11	5 600 000	6 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	235 525	36 853
--------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar

8 529 745	8 199 236
-----------	-----------

Summa tillgångar

43 466 683	43 262 461
-------------------	-------------------

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 285 360	1 285 360
Upplåtelseavgifter	9 240 980	9 240 980
Yttre underhållsfond	9 256 488	5 369 222
	<u>19 782 828</u>	<u>15 895 562</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	117 926	4 058 998
Årets resultat	1 454 789	-53 806
	<u>1 572 715</u>	<u>4 005 192</u>
Summa eget kapital	<u>21 355 543</u>	<u>19 900 754</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>12 350 000</u>	<u>5 950 000</u>
	12 350 000	5 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>7 300 000</u>	14 300 000
Leverantörsskulder	486 757	493 936
Skatteskulder	14 908	28 077
Fond för inre underhåll	458 213	467 058
Övriga skulder	Not 15 <u>38 925</u>	39 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 462 337</u>	<u>2 083 211</u>
	9 761 140	17 411 707
Summa skulder	<u>22 111 140</u>	<u>23 361 707</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>43 466 683</u>	<u>43 262 461</u>

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 454 789	-53 806
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	860 887	860 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 315 676</u>	<u>807 082</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	172 175	110 009
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-650 567</u>	<u>916 935</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 837 284	1 834 025
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-734 600</u>	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-734 600	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-600 000</u>	<u>-550 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-550 000
Årets kassaflöde	502 684	1 284 025
Likvida medel vid årets början	7 434 692	6 150 667
Likvida medel vid årets slut	7 937 376	7 434 692

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

HSB Bostadsrättsförening 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.

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 1 519 kronor per lägenhet.

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

HSB Bostadsrättsförening Barrådet i Nacka

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 895 916	7 740 091
Individuell mätning vatten	3 876	3 768
Hyror	782 324	770 629
Övriga intäkter	612 056	574 011
Bruttoomsättning	<u>9 294 172</u>	<u>9 088 499</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 793	-6 096
Hyresförluster	-2 388	-6
	9 284 991	9 082 397
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	761 656	673 997
Reparationer	793 994	1 604 703
El	506 226	279 847
Uppvärmning	1 820 343	1 881 707
Vatten	723 243	802 463
Sophämtning	322 397	332 151
Fastighetsförsäkring	158 686	148 305
Kabel-TV och bredband	270 676	268 692
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	337 549	325 709
Förvaltningsarvoden	555 721	531 452
Övriga driftkostnader	52 680	66 293
	<u>6 303 172</u>	<u>6 915 320</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 218	5 456
Administrationskostnader	23 566	350 018
Extern revision	20 500	23 338
Medlemsavgifter	28 500	57 400
	<u>115 784</u>	<u>436 212</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	190 398	190 398
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	41 552	41 352
	<u>236 950</u>	<u>236 750</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	595	657
Ränteintäkter HSB placeringskonto	23	7
Ränteintäkter skattekonto	34	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	35 924	23 056
Övriga ränteintäkter	271	295
	<u>36 848</u>	<u>24 014</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	314 352	226 738
Övriga räntekostnader	3 170	18 050
	<u>317 522</u>	<u>244 788</u>

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	66 765 933	66 765 933
Anskaffningsvärde mark	1 970 000	1 970 000
Årets investeringar	734 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 470 533	68 735 933
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-33 673 208	-32 812 321
Årets avskrivningar	-860 887	-860 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 534 095	-33 673 208
Utgående bokfört värde	34 936 438	35 062 725
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	137 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 133 000	3 095 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	132 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 609 000	1 609 000
Summa taxeringsvärde	273 742 000	209 704 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 474	6 412
	6 474	6 412
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	512 007	381 234
Upplupna intäkter	13 800	2 901
	525 807	384 135
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 600 000	6 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	5 600 000	6 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Nordea	235 525	36 853
	235 525	36 853

HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758285858	3,52%	2024-08-27	6 800 000	200 000
Nordea	39758296183	2,48%	2023-04-09	6 900 000	200 000
Nordea	39788919782	0,95%	2024-08-21	5 950 000	200 000
				19 650 000	600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 650 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 350 000
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.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				26 850 500	26 850 500
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				7 300 000	14 300 000
				7 300 000	14 300 000
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				38 925	39 425
				38 925	39 425
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				76 332	31 832
Förutbetalda hyror och avgifter				816 816	703 852
Övriga upplupna kostnader				569 189	1 347 527
				1 462 337	2 083 211
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anne Lindholm

.....
Alicia Hernaeznt

.....
Kjell Olsson

.....
Oskar Rosell

.....
Leif Sturk

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Stefan Kummås

.....
Joakim Häll

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Barträdet I Nacka för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Kummås
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-14 kl. 09:47:55



ANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:13:26



KJELL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 20:33:12



ALICIA HERNAEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 10:32:59



LEIF STURK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 13:57:22



STEFAN KUMMÅS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:17:37



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:13:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Barträdet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN KUMMÅS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:18:34



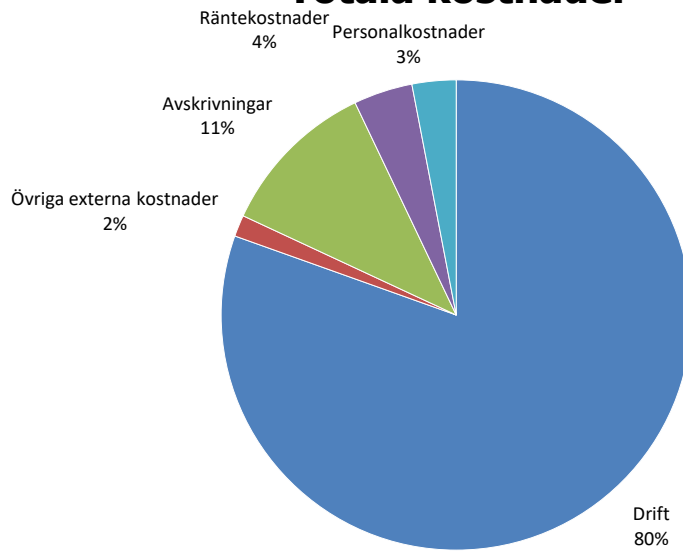
JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

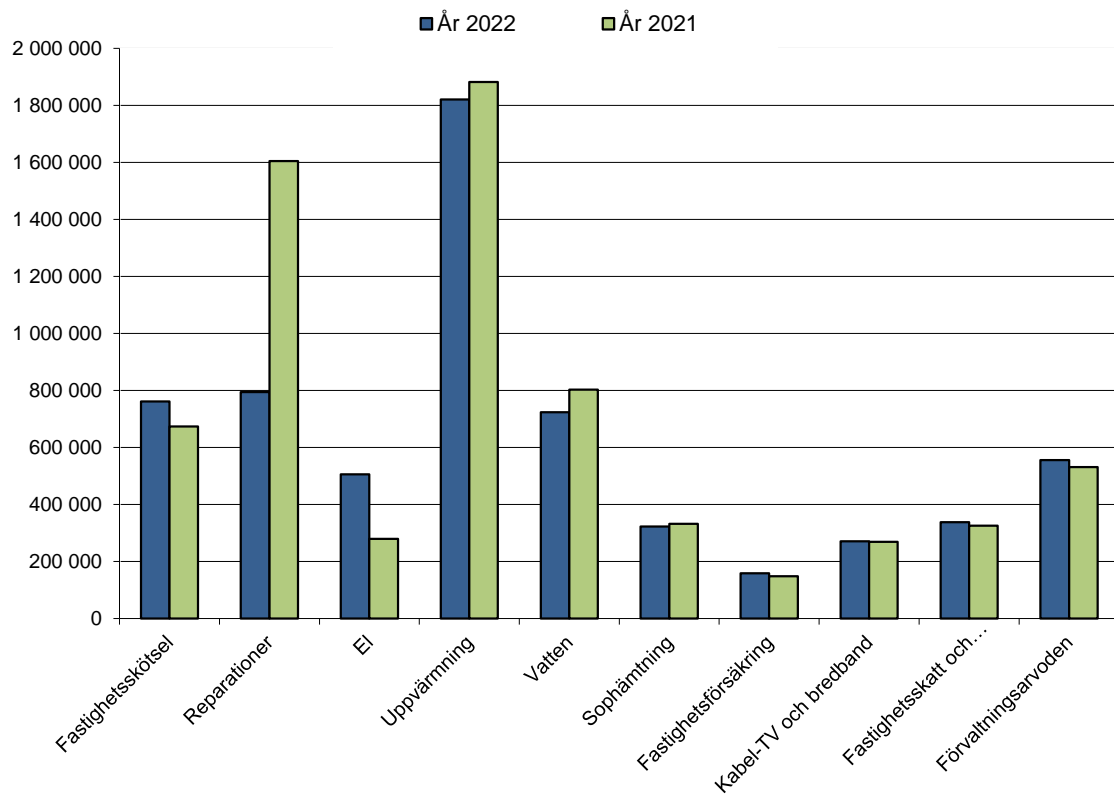
E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:13:00



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion 1

MOTION TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HSB BARRTRÄDET I NACKA, FÖRENINGSSTÄMMAN 2023

Insatser för att öka kunskapsnivån om vad en bostadsrättsförening är och vad som gäller kring andrahands- och inneboendeuthyrning

Bostadsbristen i Stockholmsområdet, och legala möjligheter att ta ut en hög andrahandshyra, har skapat en marknad där bostadsrättshavare ser en möjlighet att tjäna pengar. Man behåller lägenheten som man inte längre behöver, eller som kanske är svårsåld, eftersom den blir en god inkomstkälla. Det har också förekommit på marknaden att lägenheter köps på ren spekulation utan syfte att flytta in. Det här rapporteras från många bostadsrättsföreningar och händer sannolikt även hos oss.

I HSBs kunskapsbank skriver man i februari 2023 om problem med olovlig andrahandsupplåtelse och om att det även förekommer korttidsuthyrning av lägenheter via Airbnb. Att ha falskt "inneboende" är ett inte helt ovanligt arrangemang som i själva verket är ett sätt att hyra ut i andra hand utan tillstånd från bostadsrättsföreningen. En omfattande andrahandsuthyrning strider mot syftet med en bostadsrättsförening. Med många andrahandshyresgäster finns inte samma intresse och ansvar för att sköta det gemensamma. Det blir också fler okända personer som rör sig i föreningens hus, något som medverkar till otrygghet i boendet.

En bidragande orsak till problemet kan vara att en bostadsrättsinnehavare tänker att man äger sin lägenhet och således kan göra vad man vill med den.

Därför föreslår vi

- Att föreningen tar fram ett skriftligt material med information som delas ut till medlemmarna om vad en bostadsrättsförening är, vad det innebär att äga en bostadsrätt och regler för andrahandsuthyrning och inneboenden.
- Att föreningen varje år i verksamhetsberättelsen oidentifierat redovisar antalet godkända andrahandsuthyrningar, längden på uthyrningarna och skälen till dem.
- Att styrelsen under kommande verksamhetsår undersöker om det förekommer olovlig andrahandsupplåtelse i vår bostadsrättsförening eller om vi ännu är förskonade från sådant.

/Hans Andersson och Karin Lindgren, Alphyddevägen 25, 4tr
/Renja Rickett, Alphyddevägen 35, 1tr

Styrelsen anser, i enlighet med motionen, att kunskapsnivån om vad en bostadsrättsförening är och hur den fungerar generellt är låg. Vad det gäller att öka kunskapsnivån och intresset för detta, så är det inte helt enkelt, men något som styrelsen anser vara viktigt, motionens förslag kan vara ett första steg.

Vad det gäller andra punkten så anser styrelsen att den sortens information inte hjälper och att verksamhetsberättelsen ska minimeras och enbart innehålla den viktigaste informationen. Det som föreslås, anses inte vara information av sådan

karaktär. Styrelsen har sedan tidigare beslutat om regler som gäller vid andrahandsuthyrning, vilket är tydligt för styrelsen och den som ansöker om andrahandsuthyrning. Styrelsen intygar om att reglerna efterlevs.

Olovlig andrahandsuthyrning har förekommit och föreningen har skickat ut rättelseanmodan när det upptäckts. Styrelsen jobbar för att det inte ska förekomma, men det finns svårigheter ur ett juridiskt perspektiv vad som kan göras. Det viktigaste hjälpmedlet för att motverka detta är att samtliga medlemmar hjälps åt och rapporterar in till styrelsen när det skulle kunna röra sig om olovlig andrahandsuthyrning.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla första punkten.

Styrelsen föreslår stämman att avslå andra punkten.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla tredje punkten.

Motion 2

Bättre halkbekämpning framför portar och källartrappor m.m.

Både i år och förra året var det klennt med snöplogning men framförallt sandning framför våra portar, vägen runt våra innergårdar samt källartrappor. Både för den drabbade individen och för samhället blir det stora kostnader samt lidande efter uppkomst av skada vid halkning på isiga gator. Vi är flera som upplever att det har varit mycket sporadiskt sandat om ens alls både denna vintersäsong och förra.

Det krävs inte en särskilt stor insats för att kunna sanda bättre och informera entreprenören om detta. Det är viktigt att styrelsen ser till att de sandlådor med sand som avses att användas för halkbekämpning dessutom är lätta att komma åt.

Jag föreslår att stämman beslutar att bifalla denna motion.

Med vänlig hälsning,
Gunilla Bruks
Alphyddevägen 19

Styrelsen informerar om att tidigare avtal gällande vinterunderhåll med Nacka Drift & Skötsel AB avslutades, då deras tjänst för vinterunderhåll upphörde. Styrelsen fick inte många alternativ för upphandling av ny entreprenör, men avtalade till slut med en entreprenör som redan sköter snöskottning i andra föreningar i området. Styrelsen anser att avtalet inte hållits i enlighet med de förväntningar som fanns och instämmer i motionärens upplevelse. Styrelsen avser att överväga en ny entreprenör till nästa vinter.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Motion 3

Motion till Brf Barrträdets årsstämma 2023

Städning av bl.a tak och väggar i alla portar

Bland det första som många ser när det kommer in i våra portar är entrén. Det är inte så inbjudande att se att det är smutsigt på väggarna och taken, det är fula märken samt att det hänger spindelväv m.m. Det var länge sedan det gjordes en riktig stor städning av våra allmänna utrymmen samt även alla torkrum.

Detta kan enkelt ordnas genom att anlita en städfirma att utföra en riktig storstädning av dessa utrymmen en gång om året. Detta bidrar till ökad trivsel och ger ett städat och rent intryck för både boende och besökare.

Jag föreslår stämman att bifalla denna motion.

Med vänlig hälsning,

Ivanna Falomir Fores
Alphyddevägen 25

Styrelsen informerar om att beslut har tagits om att en storstädning ska hållas en gång om året.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad

Motion 4 och 5

Mauds motion och Niklas

Införskaffa hjärtstartare och placera dessa i våra fastigheter.

Idag finns det möjlighet att köpa/hyra hjärtstartare och ha dessa monterade i fastigheten. Varje år dör fler än 5000 personer, pga hjärtstopp. De första minuterna är kritiska. (Man brukar ge följande tumregel: Om ingen behandling eller hjärtstartare användes ökar dödlighet vid hjärtstopp med ca 10 % / min. -<https://www.hlr.nu/fakta-riktlinjer/>)

Även om vi bor "centralt" så tar det en stund (om man har tur) att en ambulans ska komma hit. Så att ha en defibrillator nära till hands ökar chansen att en person ska överleva.

Mitt förslag, montera defibrillatorer i X antal portar som snabbt kan nås av de boende. Beroende på kostnaden får man överväga hur tätt de ska sitta.

--

Niklas Berglöf

Styrelsen har under flera års tid undersökt förslaget. Styrelsen har under året beslutat om införskaffande av hjärtstartare.

Styrelsens anser därmed motionerna besvarade.

Feb 2023

Motion till Bostadsrådet

Förslag

Många föreningar skaffar

♥-startare, det önskar jag
också till vår förening

Förslag

lämplig placering i 25:ans post

(det blir väl bara 1) dom

kostar ju en del

Maud Hamad

hög. 17

Post 01

Motion 6

Annullera senaste höjning av årsavgift

BAKGRUND:

Med utgångspunkt i de aviserade kostnadsökningar styrelsen estimerat, samt de argument och kalkyleringar som delats, anses höjningen av årsavgiften om 14% obefogad och bör därmed annulleras.

Då bostadsrättsföreningar inte ska ha ett vinstdrivande intresse, är denna höjning oskälig då den kraftigt överstiger de specificerade kostnadsökningar styrelsen förmedlat till dess medlemmar. Med utgångspunkt i årsredovisningen för 2021 skulle de förmedlade uppskattade kostnadsökningarna för vatten och fjärrvärme samt elkostnader, ge bostadsrättsföreningen en total kostnadsökning på ca 451 kSEK, vilket motsvarar ca 5% av bostadsrättsföreningens totala rörelsekostnader under 2021. 451 kSEK är ca 56% av bostadsrättsföreningens positiva resultat under 2021 exklusive avskrivningar, vilket visar på att trots oförändrade intäkter hade dessa ökade kostnader täcks av fjolårets resultat samt lämnat en buffert om ca 356 kSEK. I tillägg till detta har föreningen visat ett positivt kassaflöde under flera av de senaste åren, trots ökade underhållskostnader vissa år.

Ytterligare, innehar bostadsrättsföreningen likvida medel i slutet av 2021 om ca 7 434 kSEK, vilket är en hög marginal sett till tidigare års rörelsekostnader för både förväntade och oförutsedda kostnader. I tillägg till detta innehar föreningen en låg skuld och har de senaste åren haft större intäkter än nödvändigt. Argumenten för den redan höga årsavgiften har varit att hantera eventuella oförutsedda kostnader, vilket exempelvis borde vara de tillfälliga kostnadsökningar styrelsen nu estimerat.

En bristande kostnadsanalys kan få ödesdigra konsekvenser för bostadsrättsföreningens medlemmar då värdet på deras bostäder riskerar att försämrans kraftigt. Det är även av vikt att se till ej vinstdrivande aktivitet i en bostadsrättsförening, då även ett sådant agerande riskerar en nedgång av bostädernas värde. Ett försämrat värde på bostäderna påverkar bostadsrättsföreningens medlemmar både direkt och indirekt, då bostadsrättsföreningens fastigheter riskerar ett försämrat marknadsvärde som kan påverka villkor från kreditgivare och därmed i sin tur öka bostadsrättsföreningens kostnader.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

- Ett alternativ på lösning, är att tillfälligt minska föreningens sparande då detta inte är en absolut nödvändighet för föreningens ekonomi under den närmsta tiden då den, återigen, har god likviditet och låg skuldkvot.
- Ett andra alternativ, är att under en begränsad period använda de likvider som finns till förfogande för att finansiera de estimerade ökade kostnaderna.
- Ytterligare ett alternativ är att finansiera dessa estimerade ökade kostnader genom utökade krediter då bostadsrättsföreningens skuld är relativt låg. Trots att räntorna stigit det senaste året, är de historiskt sett låga och fördelaktiga, vilket ger ytterligare incitament att öka bostadsrättsföreningens lån vid behov.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

NACKA 2023-02-28 EMIL KAHLBOM, LGH 1802/147

Styrelsen informerar bostadsrättsföreningen har enligt Bostadsrättslagen rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten. Årsavgiften bör vara satt både för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov (planerat underhåll).

Med stigande räntor kan det vara nödvändigt för en bostadsrättsförening att höja avgiften för att täcka kostnaderna för den löpande verksamheten. Det är något som styrelsen har befogenhet att besluta om och som anges i stadgarna och bostadsrättslagens bestämmelser. Det står alltså styrelsen fritt att, vid behov, höja årsavgiften utan att inhämta något särskilt godkännande från bostadsrättsföreningens medlemmar.

Det finns inte heller någon gräns för hur mycket årsavgiften får höjas och det kan därför vara lämpligt för styrelsen att ha lång framförhållning och se till att avgiften höjs stegvis, till exempel med några procent varje år i stället för att dra till med plötsliga och stora höjningar. Föreningen har haft oförändrade avgifter år 2014–2021 = 8 år. Avgiften höjdes med 2 % år 2022.

Även om styrelsen har bra koll på ekonomin kan drastiska åtgärder behöva vidtas för att täcka kostnaderna för den löpande verksamheten. Till exempel på grund av inflation, högre räntor, oförutsägbara renoveringsbehov, planerat renoveringsbehov enligt underhållsplan samt allmänna kostnadsökningar.

Just nu befinner vi oss i en osäker marknad på grund av omständigheter i världen så därför väljer vi ett högre påslag på budgeterade kostnader för räntor, el, vatten och värme. Kostnaden för räntor ökar med nästan 200 %, kostnader för el budgeteras utifrån senaste årsutfallet med påslag med ca 10 %. Kostnader för vatten budgeteras utifrån senaste årsutfallet med påslag med 21%. Kostnader för värme budgeteras utifrån senaste årsutfallet med påslag med 12%.

Kassaflöde vid höjd avgift: Enligt budget beräknas kassan minska med närmare 10 miljoner kronor under kommande år. Detta beror bland annat på ökade kostnader för *planerat underhåll och kommande investeringar*. Föreningens likvida medel vid slutet av budgetåret uppgår enligt kassaflödesanalysen till drygt -2,5 miljoner kronor så vi ser ett behov av att ta upp *nya lån*.

Sparande: Genom att ta bort avskrivningar, årets planerade underhåll och eventuella jämförelsestörande poster från årets resultat får man fram ett nyckeltal som speglar föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll och investeringar. Vi kallar detta för *Sparande till framtida underhåll*. Räknar man sparandet per kvadratmeter total yta får man ett nyckeltal som går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och som således är till stor hjälp i arbetet med att sätta *långsiktigt hållbara avgifter*. *Enligt budget år 2023 efter avgiftshöjning med 14% sparar föreningen 166 kr/kvm till framtida underhåll. Genomsnittet för de föreningar HSB Stockholm förvaltar är mellan 200 och 250 kr/kvm (2021).*

Om räntorna höjs till 4% vilket inte är omöjligt innebär det att sparandet minskar till 130 kr/kvm vilket gör att föreningen hamnar på ett ännu lägre sparande.

Avgiftsnivå enligt budget 2023.

Föreningens sparande för framtida underhåll och investeringar var lågt; 93 kr/m² med oförändrad avgift. Styrelsen beslöt därför efter rekommendationer att höja föreningens årsavgifter med 14 % för att höja sparandet till 166 kr/m² och på *sikt* ha ambitionen att nå ett sparande mellan 200-300 kr/kvm. Det genomsnittliga sparandet som för HSB-föreningar i Stockholm uppgick till 212 kr/kvm 2021. Exempelvis höjda räntor påverkar sparandet negativt och för att kunna bedöma långsiktigt hållbara avgiftsnivåer är det fördelaktigt och ansvarsfullt att planera flera år framåt i tiden.

Om man inte har rätt avgiftsnivå så kommer det att man får göra större höjningar senare även om man har likvid på banken just nu. Överlikviditet som man har idag är till för framtida underhåll (amorteringar för att minska lånen så att man kan ta nya lån när man gör stora investeringar) och om man ta av dessa pengar kommer det innebära att brf måste höja avgiften mer senare för att kunna finansiera nya investeringar i fastigheten.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen



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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor