



Org Nr: 716418-6954

Brf Tullen 623.

Årsredovisning 2014





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, driftskostnader 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 Stockholms 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.

10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



Kallelse

Medlemmar i HSB:s Brf Tullen nr 623 i Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 27 maj 2015, kl. 19.00 i lokalen på Gärd 4, Diligensvägen 3-37.
Glöm inte att ta med bostadsrättsbeviset eller legitimation.

Vi bjuder på lättare förtäring och dryck.

Varmt välkomna!

Dagordning

- § 1. Öppnande av föreningsstämma
- § 2. Val av stämмоordförande
- § 3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- § 4. Godkännande av röstlängd
- § 5. Fastställande av dagordning
- § 6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
- § 7. Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8. Styrelsens årsredovisning
- § 9. Revisorernas berättelse
- § 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust, enligt den fastställda balansräkningen
Förslag till resultatdisposition
- § 12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 13. Valberedningens redogörelse i fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter:
 - a) styrelsen
 - b) föreningsvald revisor
 - c) valberedning
 - d) värdar
- § 14. Fastställande av antal ledamöter i styrelsen

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "H", "MB", "RS", "20", and "90".



- § 15. Val av styrelseledamöter
- § 16. Presentation av HSB-ledamot.
- § 17. Val av revisor och revisorssuppleant
- a) Revisor 1 år
 - b) Revisorssuppleant 1 år
- § 18. Val av valberedning
- § 19. Erforderligt val av representation i HSB
- § 20. Motioner
- a) Motion nr 1, bättre skyltning av trafikregler
 - b) Motion nr 2, tidsbegränsning av styrelseuppdrag
 - c) Motion nr 3, debitering av avgifter för kabel-TV och bredband
 - d) Motion nr 4, möjligheter att reducera lån och räntekostnad
 - e) Motion nr 5, spaljén på gård 4
- § 21. Styrelseförslag 1
- Tullens markyta ned mot Tempo
- § 22. Övriga frågor
- § 23. Stämmans avslutning

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "MR", "LB", and "A 25".



Brf Tullens valberedning

Årsstämman onsdagen den 27 maj 2015

Styrelsen 2014/15

	Vald till
Ordinarie:	
Ana Olsson, ordförande (avgår)	2015
Peter Blom	2015
Magdalena Jivebäck	2015
Ramak Shahbazi	2015
Annika Simson	2016
Mari Bergman	2016
Dag Hervieu	2016
Revisor	
Jan Sterne	2015
Revisorsuppleant	
Svetlana Beliaeva	2015

Val av styrelseledamöter på 2 år

Ramak Shahbazi (Har av sagt sig omval maj-2015 pga avflyttning.)

Magdalena Jivebäck

Peter Blom

Styrelsen konstituerar sig själva efter valet, det vill säga utser vem som skall vara ordförande, eventuellt vice ordförande, sekreterare etc.

Revisor för 1 år

Jan Sterne

Revisor, suppleant för 1 år

Svetlana Beliaeva

AI

MB

RS

Leo

Q 93



ARSREDOVISNING 2014

Bostadsrättsföreningen Tullen är en förening i HSB med organisationsnummer 716418-6954. Bostadsrättsföreningen Tullen har beteckningen nr 623 och ligger i Jarlaberg, Nacka.

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tullen får härmed avge redovisningen för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2014.01.01–2014.12.31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades den 25 november 1983 och registrerades den 12 mars 1984. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 367:2 och 367:6.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har 244 medlemmar och 196 lägenheter med bostadsrätter till en yta av 15 421 kvm. Av dessa ägs 16 av Nacka kommun och 1 av HSB Stockholm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Fastighetsbesiktning utifrån ny reviderad underhållsplan utfördes den 31 oktober.

Totalt har 14 bostadsrätter bytt ägare under året.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 22 maj. En extrastämma avhölls den 8 oktober för inval av nya styrelseledamöter. Ett medlemsmöte med budget och verksamhetsplan som tema genomfördes den 27 november.

Vid extrastämman den 8 oktober invaldes Ramak Shahbazi och Magdalena Jivebäck till ordinarie styrelseledamöter, under perioden fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Detta med anledning att Volga Amor, Sofia Grafström samt Mikael Ståhl valde att avgå efter den ordinarie föreningsstämman.

Styrelse

Ana Mondaca Olsson, ordförande

Dag Hervieu, vice ordförande (vald på 2 år) Annika

Simson, ordinarie (vald på 2 år)

Mari Bergman, ordinarie (vald på 2 år) Peter

Blom, ordinarie

Volga Amor, ordinarie (vald på 2 år) – t o m 2014-06-12

Sofia Grafström, ordinarie (vald på 1 år) – t o m 2014-09-04

Mikael Ståhl, ordinarie (vald på 2 år) - t o m 2014-09-04

Ramak Shahbazi, ordinarie – fr o m 2014-10-08

Magdalena Jivebäck, ordinarie – fr o m 2014-10-08

Bengt Hökevall, HSB-ledamot



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Peter Blom, ordinarie
Ramak Shahbazi, ordinarie
Magdalena Jivebäck, ordinarie

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tolv protokollförda sammanträden.
Revisor har varit Jan Sterne med Svetlana Beliaeva som revisorssuppleant samt BoRevision AB.

Ombud till HSB:s distriktsstämma i Nacka/Värmdö var Dag Hervieu.

Representanter i Jarlabergs samfällighetsförening har varit Ana Olsson, ordinarie och Annika Simson, suppleant.

Valberedning

Valberedningen har sedan årsstämman i maj bestått av Kenneth Wärlander (sammankallande) och Magnus Bernet.

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av följande personer, två i förening:

Ana Mondaca Olsson
Annika Simson Mari
Bergman Dag
Hervieu

Arvoden

Styrelsen har, i enlighet med föreningsstämmans beslut, erhållit ett arvode som utgår med totalt 5 prisbasbelopp samt ersättning enligt HSBs resereglemente och förlorad arbetsförtjänst. Styrelsen fördelar arvodet inom sig.

Styrelsens arvode för förlorad arbetsförtjänst utgår efter redovisad tid, dock maximalt till 0,5 prisbasbelopp.

Föreningen har fram till föreningsstämman 22 maj 2014 köpt in ordförandetjänsten av Inge Hjalmarsson för 8 500 kr/mån.

Den föreningsvalde revisorn erhåller 0,25 prisbasbelopp. Valberedningens arvode utgår med 0,1 prisbasbelopp som fördelas med 50 % till sammankallande och 50 % till övriga.



Vårdar: Gårdshus 0,05 prisbasbelopp per år, gästlägenhet 0,05 prisbasbelopp per år, fritidslokal 0,03 prisbasbelopp per år.

Styrelsens arbetsformer

Ledamöterna i den styrelse som valdes i maj 2014 samt på extrastämman i oktober har haft olika ansvarsområden under året:

☐ Samfälligheten/ Fortum värme	Ana Olsson
☐ Fastigheter/Ekonomi/ Facebook	Dag Hervieu
☐ Fastigheter/Aptus/Städ/IT/ bredband/kabelTV	Peter Blom
☐ Administration/post/ Tullenbladet/Information	Mari Bergman
☐ Fakturahantering/Mark/ E-post/Samfälligheten	Annika Simson
☐ Fastigheter/Avtal/Hi3G	Magdalena Jivebäck
☐ Hemsida/Räntor	Ramak Shahbazi

Förvaltning

Brf Tullen har entreprenörsavtal med nedanstående företag med vilka vi har en årlig genomgång/uppföljning. Med HSB har vi fyra förvaltningsmöten och två kontraktsmöten per år.

HSB Stockholm (ekonomi, administration, förvaltning, snö, städ) Folksam

Fastighetsförsäkring

HSB Jour

Nacka Drift och Skötsel AB (fastighetsskötsel, drift) Nicator

AB (markskötsel)

Kone (hissar)

Inspecta (besiktning hissar)

Nordic Green Energy (elleveranser) Nacka

Energi (elnät)

Fortum (fjärrvärme) Jurist

& inkasso

Nacka Kommun (vatten och avlopp) Säkerhetsintegrering

Aptus(lås- och bokningssystem) Mattab (entrémattor)

Bredbandsbolaget (bredband och IP-telefoni) ComHem
(kabel-TV)

Södertörns plåt (takskottning)

Apelns, Sita (container)

Vi har upprättat en budget för 2015 med en femårsprognos samt verksamhetsplan, som föredrogs på ett medlemsmöte den 27 november 2014.

Vi har haft uppföljning av ekonomirapporter och placerat bostadsrättsföreningens tillgångar hos Swedbank så förmånligt som möjligt.

Vi har följt ränteutvecklingen noga. Våra lån är placerade hos Swedbank, Nordea och SRAB till förmånliga räntor



Räntekostnaden är en stor del (35%) av våra kostnader under året och det är av största vikt att vi jobbar för låga räntor för att bibehålla en så låg avgift som möjligt i föreningen.

Det är samtidigt viktigt att vi håller en hög nivå på underhållet av fastigheterna för att värdet ska bestå och för att få ett tryggt och bra boende i vår förening.

Vår underhållsplan, som är en viktig byggsten i den framtida planeringen av underhållsåtgärder i bostadsrättsföreningen, korrigeras och uppdateras en gång per år i samband med fastighetsbesiktningen.

Styrelsen beslutade att under 2015 påbörja arbetet med renoveringen av tak. Ett samverkansmöte om tak hölls den 2 oktober i regi av HSB för brf-föreningarna i Jarlaberg. Förutom medlemmar i föreningarnas styrelser medverkade HSB och olika byggtreprenörer.

Drift

Föreningen har genom Jarlabergs Samfällighetsförening under många år haft ett ekonomiskt mycket fördelaktigt avtal med Fortum för värmeleverans till våra hus. Detta avtal upphör 2014-12-31 och ansvaret för värmeförsörjningen övergår fr o m 2015-01-01 till respektive bostadsrättsförening. Vi har tecknat ett nytt ettårigt avtal med Fortum för att under 2015 utvärdera bl a installation av frånluftspumpar som ett led att sänka våra värmekostnader.

Under hösten har det varit problem med belysningen på gårdarna. Vid försök att göra felsökning uppdagades det att entreprenören som anlagt belysningsstolparna, hade utfört detta på ett sätt som avsevärt fördröade felsökning. Reklamation gjordes av arbetet, vilket gick på utförandegarantin, och ledningarna drogs om på rätt sätt. Felet kunde då hittas och åtgärdas.

Nacka kommun har upphört med daghemsverksamheten i lokalerna på D37, gård 4. Styrelsen fick under året besked om att lokalerna byggs om, i kommunens regi och på kommunens bekostnad, till två lägenheter.

Administration

Den administrationsansvarige har ansvar för in- och utgående post samt inköp av förbrukningsmaterial till styrelserummet. Till detta kommer även bokning av arbetsluncher samt inköp av förtäring vid styrelsesammankomster, planeringsdagar och medlemsmöten.

Gästlägenheter och föreningslokaler

Det finns två gästlägenheter som kan disponeras av gäster till föreningens medlemmar. Dessa finns på Diligensvägen 19 och 86.

På varje gård finns en föreningslokal och en bastu. På gård 4 finns dessutom solarium/motionsrum.

Bokning av gästlägenheter och de övriga lokalerna görs via Aptus bokningssystem och kostnaden debiteras som ett tillägg på månadsavgiften.

I föreningslokalen på gård 4 har under året monterats en projektor i taket och en väggfast duk för projicering.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "MB" and "404".



Tvättstugorna

Föreningen ansvarar för tvätt- och sköljmedel till samtliga tvättmaskiner genom ett självdoseringssystem. Det tvätt- och sköljmedel som tillhandahålls är ett av de mest effektiva på marknaden och ur allergisynpunkt mycket skonsamt.

Bokning av tvättid görs via Aptussystemet.

Lokalvård

Städning av allmänna utrymmen utförs en gång i veckan under maj-oktober, samt två gånger i veckan under november-april.

Den städansvarige har kontinuerligt kontakt med entreprenören som utför städningen i fastigheternas utrymmen.

Föreningen avtal med Mattab som byter och tvättar portarnas entrémattor.

Information

I november har två anslagstavlor med belysning monterats vid infarten till varje gård. På dessa kommer Tullenbladet, kallelser och annan information att anslås av styrelsen.

Fr.o.m. mars 2015 ändras utseendet på föreningens hemsida, men adressen kommer att vara densamma: www.brftullen.se

Tullens Facebook-sida är ytterligare en kanal för information till och kommunikation med medlemmarna. "Gilla" oss på <http://www.facebook.com/brftullen>

Mark

Marksyn hålls vår och höst varje år med markentreprenören för att fastställa behov och åtgärder för föreningens markanläggningar. Årets marksyner utfördes 25 april och 22 oktober.

Fixardagar hålls två gånger per år tillsammans med medlemmarna. Till *Vårfixardagen* den 26 april beställdes två nya sittgrupper till gård 4 och gård 1 tog över de gamla. I stället för att först plantera penséer i krukorna och sedan sommarblommor valdes en annan blomsort som var frostsålig och även klarade sig hela sommaren. Fixardagen avslutades med korv- och hamburgergrillning.

Utegrillarnas insatser för grillkol hade rostet sönder under vintern, varför två nya har beställts i rostfritt stål.

Under våren har s.k. hänvisningsskyltar satts upp vid båda gårdarnas lekplatser. Skyltarna har info ang. lekplatsens adress, kontakt och sos, i händelse av olycka. Lekplatserna säkerhetsbesiktigades tillsammans med markentreprenören den 10 september.

På *Höstfixardagen* den 18 oktober ägnades dagen åt att ställa in gärdsmöbler, vinterisolera utegrillarna och plantering av ljung och murgröna i gårdarnas krukor. Efter det gemensamma arbetet bjöds på enklare förtäring.



Till vårens stämma inkom en motion om att ta bort grillplatsen på gård 4. Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag om att avslå motionen och att styrelsen i samråd med medlemmarna skulle ändra på grillplatsen. Ett möte med medlemmarna hölls 1 oktober där två konkreta förslag arbetades fram.

I oktober beskars föreningens samtliga lönnar samt en sälj på baksidan av gård 1. Även ett lutande träd på baksidan av gård 1 fälldes i sin helhet, p.g.a. sin lutning mot fastigheten. I november togs samtliga högväxande Tujor bort vid radhusen på gård 4, p.g.a. att de växt sig alltför höga och vid stor snötyngd böjer sig ut i vägbanan. Två nya låga Tujor planterades på varje plats.

Snöröjning

Snöskottningen och sandningen har fungerat till belåtenhet. Detta gäller också röjning av istappar på taken. De iordningställda platserna för snöuppläggning har räckt till och uppsatta snökäppar har till stor del fått vara kvar.

Ledningsrätt Hi3G

Hi3G har sökt ledningsrätt för etablering av mobilmast på taket/tornet på Dv 74-76. Ärendet ligger för handläggning hos Lantmäteriet, Nacka kommun. Föreningen kommer att bestrida begäran om ledningsrätt i enlighet med extrastämmans beslut 2013.

Jarlabergs samfällighetsförening

Jarlabergs Samfällighetsförening består av sju bostadsrättsföreningar (Ejädern, Tullen, Nyckeln, Uttern, Mården, Minken och Illern) samt egna hemradhusen. Varje enhet är representerad i styrelsen med en ordinarie ledamot och en suppleant.

Samfälligheten ansvarar för kabel-tv, garagen, sophanteringen, värmeleveranserna och viss parkeringsövervakning m m. Varje förening har numera ansvar för sina fläktar och undercentraler.

Samfälligheten har sedan våren 2014 lagt ut den tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltningen på Cemi AB.

Kösituationen och den administrativa hanteringen av garageplatser har länge orsakat missnöje i föreningen och bland köande till garageplatser. Samfälligheten har under lång tid försökt komma till rätta med problemen och genom bytet till Cemi AB fungerar nu administrationen och kön till garageplatser är kort.

Med anledning av Nacka kommuns planer på att bygga samman Nacka strand och Jarlaberg har möjligheterna till ny- eller ombyggnation på Samfällighetsföreningens fastigheter diskuterats under året.



Avgifter

Avgiften höjdes den 1 juli 2014 med 2,5%. Den genomsnittliga årsavgiften i Brf Tullen är **786,21** kronor per kvadratmeter. En jämförelse i området ser ut som följer:

Mården:	705,14
Tullen:	786,21
Minken:	820,55
Uttern:	858,02
Nyckeln:	879,04
Fjädersn:	844,28

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst eller förlust	- 1 496 683
Årets resultat	670 276
	- 826 407

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 681 643
Överföring till yttre fond	1 564 000
Balanserad vinst eller förlust	- 1 708 764
	- 826 407

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	12 336 110	12 168 986	12 157 073	12 288 225
Resultat efter				
finansiella poster	670 276	367 954	299 236	- 1 335 636
Soliditet %	15,86	15,38	15,15	14,90

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "28", "11", and "1".



Styrelsens slutord

Fr o m den 1 juli 2014 höjdes avgiften med 2,5%, den första höjningen på 14 år, och anledning till höjningen är de ökade kostnaderna för värme. I avgiften ingår som tidigare tillgång till bredband, IP-telefoni, kabel-TV och tvättstuga inklusive tvätt- och sköljmedel.

Under verksamhetsåret ägnas en stor del av styrelsens arbete åt att se över och planera föreningens ekonomi. För att finna besparingar görs analyser av de olika entreprenörernas avtal och kostnader. Det kan resultera i uppsägning av entreprenörsavtal och efter ett offertförfarande förhandling med nya entreprenörer.

Under 2014 har styrelsen sett över föreningens lån genom att begära in offert från Swedbank, Nordea samt SBAB och förhandlat fram nya lån med SBAB. De lån som löper ut i början av 2015 kommer att läggas om till mycket fördelaktiga räntor.

Vi ägnar mycket tid och energi på förvaltning av våra fastigheter med tillhörande markanläggningar för att bibehålla och höja värdet på våra tillgångar. Till detta arbete hör uppdatering av underhållsplan och förvaltningsplan, besiktningar av lekplatser, hissar, fastigheter och mark och återkommande kontraktsmöten med våra olika entreprenörer.

Under 2015 och ett par, tre år framöver väntar oss ett stort underhållsprojekt, såsom omläggning av våra tak. Styrelsen ska även utvärdera installation av värmepumpar och renovering av våra hissar.

Vi tackar alla medlemmar för ett gott och givande 2014!

Styrelsen



HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 336 110	12 168 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 619 172	-5 943 128
Övriga externa kostnader Planerat	Not 3	-286 580	-165 763
underhåll Personalkostnader och		-681 643	-579 842
arvoden	Not 4	-310 278	-476 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 443 052	-627 164
Summa rörelsekostnader		<u>-8 340 724</u>	<u>-7 791 997</u>
Rörelseresultat		3 995 386	4 376 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	54 710	139 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-3 379 820</u>	<u>-4 149 004</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 325 110</u>	<u>-4 009 035</u>
Årets resultat		670 276	367 954

MS H
AI RD Lo

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	137 847 000	139 290 052
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	232 481
		<u>137 847 000</u>	<u>139 522 533</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>137 847 500</u>	<u>139 523 033</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		609	31 864
Aktuell skattefordran		2 222	0
Övriga fordringar	Not 10	9 306 262	2 843 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	428 716	418 049
		<u>9 737 809</u>	<u>3 293 743</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	10 000	10 000
Summa omsättningstillgångar		<u>9 747 809</u>	<u>8 303 743</u>
Summa tillgångar		<u>147 595 309</u>	<u>147 826 777</u>

Handwritten signatures and initials: MB, H, C, R, S, A, D, S, M.

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre underhållsfond

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

Summa ställda säkerheter

Ansvarsförbindelser

13 984 022

13 984 022

10 250 234

9 185 076

24 234 256

23 169 098

-1 496 683

-799 479

670 276

367 954

-826 408

-431 525

23 407 848

22 737 573

Not 15

121 961 133

122 323 778

659 124

902 194

0

13 536

Not 16

270

2 567

Not 17

1 566 934

1 847 129

124 187 461

125 089 204

147 595 309

147 826 777

136 048 000

136 048 000

136 048 000

136 048 000

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS", "MS", and others.

**HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	670 276	367 954
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 443 052	627 164
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 113 328	995 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 381	-26 408
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-539 098	158 755
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 593 611	1 127 466
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	232 481	-232 481
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	2 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	232 481	2 267 519
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-362 645	-335 020
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-362 645	-335 020
Årets kassaflöde	1 463 447	3 059 965
Likvida medel vid årets början	7 851 376	4 791 412
Likvida medel vid årets slut	9 314 823	7 851 377

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "MS", "H", "R", "Q", and "M".



HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,06% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 6,67%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 93 250 614 kr.



HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	12 124 164	11 974 356
	Hyrer	122 810	112 140
	Övriga intäkter	149 493	91 140
	Bruttoomsättning	12 396 467	12 177 636
	Avgifts- och hyresbortfall	-33 100	-8 650
	Hyresförluster	-27 257	0
		12 336 110	12 168 986
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	715 119	842 808
	Reparationer	795 555	813 419
	El	397 765	432 007
	Uppvärmning	1 210 589	1 287 702
	Vatten	672 284	725 763
	Sophämtning	274 734	244 812
	Fastighetsförsäkring	148 924	144 586
	Kabel-TV och bredband	538 861	566 024
	Fastighetsskatt	389 554	387 404
	Förvaltningsarvoden	418 317	434 314
	Övriga driftskostnader	57 469	64 289
		5 619 172	5 943 128
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och vaninköp	68 784	42 813
	Administrationskostnader	69 033	77 976
	Extern revision	14 613	14 075
	Konsultkostnader	108 950	9 699
	Medlemsavgifter	25 200	21 200
		286 580	165 763
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	218 700	274 277
	Revisionsarvode	11 125	11 125
	Övriga arvoden	6 451	12 827
	Löner och övriga ersättningar	0	49 000
	Sociala avgifter	74 002	106 446
	Övriga personalkostnader	0	22 424
		310 278	476 099
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 275	5 311
	Ränteintäkter skattekonto	38	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	48 316	134 080
	Övriga ränteintäkter	81	578
		54 710	139 969
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 378 535	4 149 323
	Övriga räntekostnader	1 285	319
		3 379 820	4 149 004

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "28", "fo", and "A".



HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 7	Byggnader och mark					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	139 951 216	139 951 216			
	Anskaffningsvärde mark	7 948 000	7 948 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 899 216	147 899 216			
	Ingående avskrivningar	8 609 164	7 996 938			
	Årets avskrivningar	-1 443 052	612 226			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 052 216	-8 609 164			
	Utgående bokfört värde	137 847 000	139 290 052			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 133 000	133 133 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 862 000	15 862 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
	Summa taxeringsvärde	220 995 000	220 995 000			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Ingående anskaffningsvärde	232 481	0			
	Årets investeringar	-232 481	232 481			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	232 481			
Not 9	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	1 439	1 401			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	9 304 823	2 841 376			
	Övriga fordringar	0	1 053			
		9 306 262	2 843 830			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	428 716	412 894			
	Upplupna intäkter	0	5 155			
		428 716	418 049			
	Ovanstående poster består av förskottbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 mån HSB Stockholm	0	5 000 000			
		0	5 000 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	10 000	10 000			
		10 000	10 000			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Medlems insatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets öppning	13 984 022	0	9 185 076	-799 479	367 954
	Resultatdisposition			1 065 158	-697 204	367 954
	Årets resultat					670 276
	Belopp vid årets slut	13 984 022	0	10 250 234	-1 496 683	670 276



Org Nr: 716418-6954

HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka

Noter			2014-12-31	2013-12-31		
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788557333	2,15%	2015-09-04	28 153 927	0
	SBAB	11034470	1,48%	2015-11-11	28 982 605	392 539
	Swedbank	2751827326	3,31%	2019-06-11	15 951 807	0
	Swedbank	2757259672	3,55%	2015-04-24	15 975 805	0
	Swedbank hypotek	2750466787	1,97%	2014-07-28	16 945 181	0
	Swedbank hypotek	2751827227	3,39%	2015-06-25	15 951 808	0
					121 961 133	392 539
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					121 568 594
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					119 998 438
Not 16	Övriga skulder					
	Källskatt				0	2 567
	Övriga kortfristiga skulder				270	0
					270	2 567
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				271 897	503 939
	Förutbetalda hyror och avgifter				874 426	959 643
	Övriga upplupna kostnader				420 611	383 547
					1 566 934	1 847 129

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

Stockholm, den 15 april 2015

Ana Mondaca Olsson

Annika Simson

Dag Hervieu

Magdalena Jivebäck

Mari Bergman

Peter Blom

Ramak Shahbazi

Stefan Dahlgren

Peter Blom

Vår revisionsberättelse har 05 maj 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning

8/5 2015

Jan Sterne
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka, org.nr. 716418-6954

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Tullen nr 623 i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

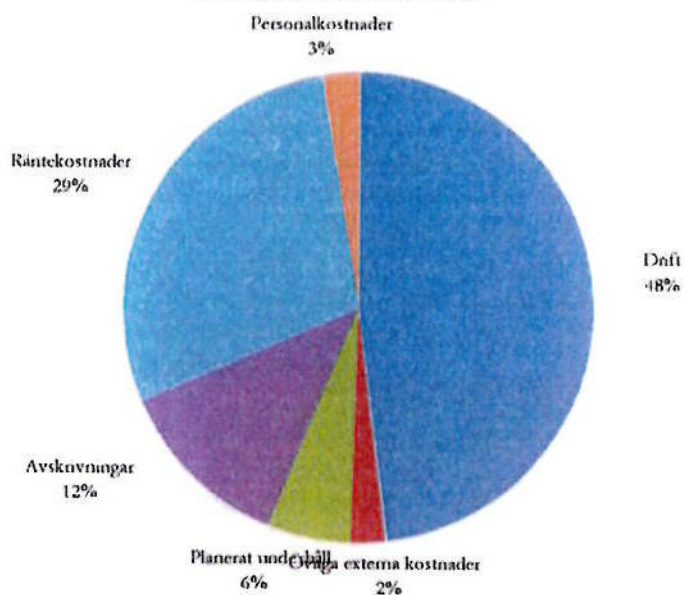
Stockholm den 5/5 2015 8/5 2015

Av föreningen
vald revisor

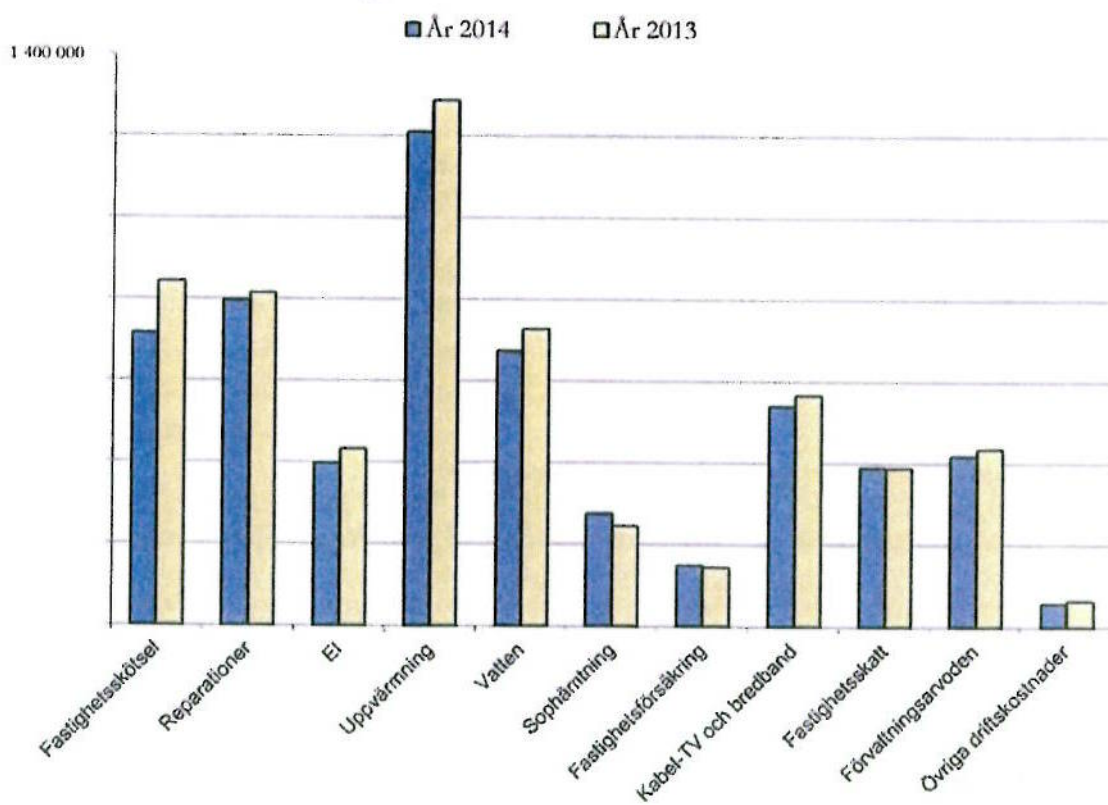
Jan Sterne

BoRevision AB
Av HSB
Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signatures and initials:
 H, MR, AS, CCH, and other illegible marks.

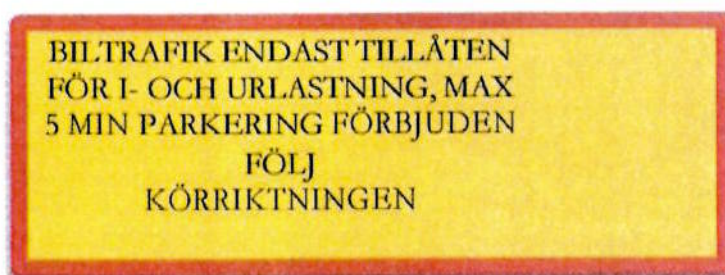


Motion 1

Motion angående bättre skyltning av trafikregler

Det klagas på att trafikreglerna på gårdarna inte följs men samtidigt är det inte lätt att veta vad som gäller eftersom man måste gå in på hemsidan för att hitta dem.

Med klar och tydlig skyltning (t.ex. som förslaget nedan) skulle de viktigaste reglerna bli tydliga för alla. Dessutom sitter åtminstone på gård 1 skylten med vilken körriktning som gäller så högt att många missar den.



Det verkar för övrigt inte vara någon som helst kontroll av felparkering på gårdarna – ibland står bilar parkerade hela dagen. Jag föreslår därför också att styrelsen ges i uppdrag att se till att kontroller utförs regelbundet eller att byta parkeringsbolag.

Jag yrkar därför att

- ☐ Styrelsen ges i uppdrag att snarast sätta upp skyltar med regler för vad som gäller trafiken på gårdarna.
- ☐ Styrelsen ges i uppdrag att se till att parkeringen på gårdarna kontrolleras regelbundet.

Styrelsens svar

Styrelsen håller i allt väsentligt med motionären och avser att:

- snarast sätta upp skyltar med regler för vad som gäller trafiken på gårdarna.
- se medverka så långt det är möjligt till att parkeringen på gårdarna kontrolleras regelbundet.

Styrelsen **bifaller** motionen.



Motion 2

Motion angående tidsbegränsning av styrelseuppdrag

Det är inte bra när samma personer sitter kvar i styrelsen under lång tid. Kvalitet och förnyelse i styrelsearbetet kräver att nya ledamöter kommer in och ser med andra ögon på saker och ting.

Glädjande nog har det varit en bra omsättning i styrelsen det senaste året och vår utmärkta valberedning har visat att det går att få fram nya medlemmar som är kvalificerade och intresserade av att ställa upp.

För att driva på förnyelsen föreslår jag att stämman ger valberedningen i instruktion att inte föreslå omval av ledamöter då de suttit i styrelsen sex år i rad (3 perioder om 2 år). Finns det intresse för en come back kan man på nytt bli föreslagen av valberedningen efter 1 period utanför styrelsen, dvs 2 år.

På det här sättet blir det redan från början klart att det finns en tidsbegränsning vilket jag tror är bra både för föreningen och för de valda.

Jag yrkar därför på att

- ☐ Valberedningen ges i uppdrag att inte föreslå omval av ledamöter som suttit i styrelsen sex år i rad eller mer.
- ☐ Efter två år utanför styrelsen kan valberedningen åter föreslå den som fallit för tidsbegränsningen.

Styrelsens svar

En styrelse ska enligt föreningens stadgar bestå av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Valberedningens uppgift är att varje år ta fram kandidater till en styrelse och det är sedan stämmans uppgift att rösta fram personerna för förtroendeuppdragen.

Att hitta kandidater som har tid och intresse för att sitta i styrelsen, är inte alltid lätt för valberedningen. En tidsbegränsning av möjligheten att sitta i styrelsen kan innebära att mer än en halv styrelse då måste avgå och att arbetsbördan sedan skulle bli övermäktig för resten av styrelsen om valberedningen inte har lyckats få fram några nya kandidater.

Året därefter skulle kanske den resterande styrelsen vara tvingad att avgå och föreningen skulle då antingen vara utan styrelse eller få en helt ny.

Föreningens stadgar innehåller heller ingen skrivning om någon tidsbegränsning av förtroendeuppdraget utan det står endast att ledamot och suppleant kan väljas om efter mandattiden på högst 2 år. Det är sedan stämman som avgör om ledamot eller suppleant har medlemmarnas fortsatta förtroende för styrelseuppdraget.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MH", "FS", and others.



Motion 3

Motion angående debitering av avgifter för kabel-TV och bredband

Vi har för närvarande gruppavtal på kabel-tv och bredband. Det är bra eftersom det gör att vi kan få lägre priser än vid individuella avtal. För t.ex. ComHem betalar vi nu 111 kr/mån mot att det skulle kosta 149 kr/mån vid individuella avtal.

Men istället för att debitera den faktiska kostnaden per lägenhet så bakas totalkostnaden in i föreningens budget och fördelas efter kvadratmeter/andelstal. Effekten blir att den som bor på 50 m² betalar ca 70 kr/mån för ComHem medan den som har en stor lägenhet på 130 m² betalar ca 190 kr/mån. Detta är grundkostnaden för en tv, vill man ha fler apparater så får man betala separat till ComHem.

Månadsavgifterna för bredbandet fördelas också på samma sätt.

Det vore logiskt att istället debitera den faktiska kostnaden per lägenhet. Våra stadgar medger också detta: enligt § 21 "Avgifter till föreningen" kan ersättning för informationsöverföring bestämmas till lika belopp per lägenhet. Med informationsöverföring menas just t.ex. kabel-tv och bredband.

Med stöd av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar:

- * Att avgifter för kabel-tv och bredband debiteras varje lägenhet med enhetskostnaden per lägenhet.
- * Att övrig del av månadsavgiften till föreningen justeras ned som en effekt av att kostnaderna för kabel-tv och bredband debiteras separat.
- * Att denna förändring skall gälla omgående

Styrelsens svar

Månadsavgifterna som medlemmarna betalar för sitt boende är fastställda utifrån varje lägenhets andelstal i föreningen och finansierar en mängd saker i föreningen, bl.a. driften.

För driften har föreningen, inte medlemmarna, tecknat avtal med ett antal leverantörer som bl.a. levererar städ, el, värme, etc. och även TV och bredband.

Då TV och bredband ingår i driften, som betalas med avgifterna, är kostnaden för dessa tjänster teoretiskt uträknade per andelstal, precis som kostnaden för städ, el, värme, etc.

Avtalen för TV och bredband, som föreningen står som part i, är gruppanslutningsavtal som innebär ett lägre pris än om avtalen vore individuella.

Att separera kostnaden för TV och bredband från avgiften och debitera dessa individuellt utifrån en enhetskostnad per lägenhet skulle innebära problem enligt följande:

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "AH", "MS", "LO", "PB", and "A".



Åtgärden skulle i praktiken innebära en sänkning av själva månadsavgiften och TV och bredband skulle då inte längre ingå i driftbudgeten. Problem skulle uppstå vid planering av nödvändiga underhållsåtgärder och vid förändringar i avtalen mellan föreningen och leverantörerna av dessa tjänster, eftersom avierna skickas ut kvartalsvis.

Åtgärden skulle medföra ökade kostnader p.g.a. extern administration. HSB skulle debitera föreningen för att sänka månadsavgiften för bostaden, och för att specificera kostnaderna för TV och bredband på avierna samt vid varje förändring av kostnaderna.

Åtgärden skulle teoretiskt medföra att krav även skulle kunna ställas på separering av kostnader för städ, tvättstuga, el, värme, snöröjning m.m. vilket skulle bli mycket svårt och kostsamt att administrera. Då det inte är den enskilde boende som har ingått avtalen, utan föreningen, bör inte kostnaden för dessa tjänster debiteras individuellt utan ingå i driften.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att avslå motionen.

11/11
MM
AS
RS
A 36

Motion 4

Motion ang. möjligheter att reducera lån och räntekostnader

Bostadsrättsföreningarna i Jarlaberg har generellt sett en hög belåningsgrad och allra högst har Brf Tullen med ca 85%.

Trots att räntorna är extremt låga historiskt sett så går ungefär en tredjedel av våra månadsavgifter till att betala lån.

Stiger räntorna så kommer det att medföra kraftigt höjda månadskostnader. Frågan är nog inte om utan när det kommer att ske.

Det finns ingen enkel lösning på det här men föreningen bör ändå ha en beredskap och en plan för att hantera det här på bästa möjliga sätt. Grunden är naturligtvis nivån på de lån föreningen har och frågan är vad det finns för möjligheter att reducera dem.

Jag föreslår därför att styrelsen ges i uppdrag att göra en ordentlig utredning av alternativ för att minska föreningens lån och vilka konsekvenserna blir av varje alternativ och att presentera detta dels skriftligt till alla medlemmar och dels på höstens medlemsmöte.

Styrelsens svar

Styrelsen har bl.a i och med planeringen av ombyggnation av samtliga tak haft långtgående diskussioner såväl internt som med ett antal ränteinstitut.

En finansmarknad med mycket gynnsamt ränteläge (som motionären mycket riktigt påpekar) har lett till att Brf Tullen lagt om sina lån och även tagit nya lån för att finansiera ovannämnda ombyggnad av taken.

I detta paket ingår även att föreningen löpande avser att amortera på lånen.

Beslut om takombyggnad samt förändring av låneportfölj har slutförts under 2015. Styrelsen anser att det är viktigt att ändå informera om låneläget vid årets stämma.

Vid stämman kommer styrelsen redovisa hur den aktuella länebilden ser ut.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M', 'H', 'NR', 'Lo', '75', 'PB', and others.

Motion 5

Vi som har undertecknat denna motion yrkar att styrelsen ser till att spaljen för grillplats på gård 4 tas ned.

Hade vi förstått att denna spalje för grillplats var på gång hade vi protesterat tidigare. Vi inser att planerna kan ha nämnts på något möte och att en plan innefattande spaljen togs fram för cirka fem år sedan. Tyvärr är det först nu efter fullbordat faktum som vi har fått klart för oss omfattningen av denna nya grillplats med spalje.

Då beslutet klubbades för flera år sedan ber vi styrelsen beakta att behov/efterfrågan och åsikter kan ändras över tiden, då inte samma medlemmar som godkände beslutet bor kvar och berörs av detsamma.

Med den lösning som styrelsen har valt minskas barnens utrymme för lek på gården. De fria ytor som finns är redan tillräckligt uppstyckade som det är med olika häckar.

Vi ifrågasätter också behovet och efterfrågan av en så stor grillplats omgärdad av ett högt träplank. Den tidigare placeringen av den mobila grillen på plattan mellan festlokalen och tvättstugan var bra och vi kunde ha fortsatt att ha det på det viset. Det var en mer centrerad, naturlig placering på gården där grillning kunde ske utan att störa eller ta stora utrymmen i anspråk. En mer central placering, i direkt anslutning till festlokalen, utgör ett mer harmoniskt och bättre helhetsintryck.

Vidare noterar vi att spaljen, i väntan på att fylla sitt tilltänkta ändamål, hittills använts som klättervägg för barn. P.g.a dess höjd medför det en onödig risk att någon kommer till skada.

För närliggande radhus utgör spaljen effekter som skydd sikt, rökutveckling och ofrivilligt närbelägna grillfester.

Styrelsens svar

En liknande motion behandlades på föreningsstämman 2014.

Stämman beslutade då att grillplatsen inte skulle tas bort utan att styrelsen i samråd med medlemmarna skulle förändra och anpassa delar av den anlagda grillplatsen. Meningen är att grillplatsen ska ge ett mervärde för hela gård 4.

Ett samrådsmöte har hållits med några av medlemmarna som skrev föregående års motion och två konkreta förslag för grillplatsen togs fram i arbetsgruppen. Styrelsen har därefter tagit in uppgifter på utförandekostnad för båda dessa förslag samt har även själva tagit fram ett tredje förslag.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MS', 'JW', 'BS', and '138'.

Styrelsen föreslår att årets stämma röstar om nedanstående förslag och att styrelsen därefter beställer åtgärder utifrån stämmans beslut.

Arbetsgruppens förslag (1).

Spaljén står kvar på samma plats men görs lägre och väggen mot D21-33 tas bort.

För att öppna upp ytorna tas den delen av syrenhäcken som utgör vita syrener bort.

Ny planteringsyta för violetta syrener anläggs i bakkant för att binda ihop med kvarvarande syrenhäck. Kostnad ca 50.000 kr. + moms. Kostnad för nya syrener tillkommer.

Arbetsgruppens förslag (2).

Spaljén flyttas bakåt mot de vita syrenerna samt görs lägre och samma vägg som i förslag 1 tas bort.

För att ge överblick över lekplatsen beskärs samtliga syrener ner till en höjd av ca 150 cm.

Kostnad ca 35 000 kr. + moms.

Styrelsens förslag (3).

Spaljén står kvar på samma plats men görs lägre och samma vägg som i förslag 1 tas bort.

För att rama in och markera en mindre grillplats, anläggs buskar i en båge.

Priset är i skrivande stund ännu inte framtaget, men kommer att vara det minst kostsamma av de tre alternativen.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att

- avslå motionen
- uppdra åt styrelsen att arbeta enligt ett av ovanstående förslag

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MRB', 'AH', 'AC', 'S', 'P', 'PB', and a large stylized signature.

Styrelsens förslag 1

För ett år sedan var allén ner mot Tempo en lummig allé som ledde upp mot gårdarna ovanför Tempo.

Det förändrades radikalt när grannföreningen lät ta ned sina träd och förnya utseendet av sin markyta. Nu har grannföreningen fått det ljusare, fräschare och mer lättskötta markytor jämfört med Tullen.

Vissa åtgärder har gjorts på Tullens ytor som t.ex. beskärning av vissa delar medan andra delar förblivit orörda.

Resultatet är inte tillfredsställande utan det krävs mer åtgärder vad gäller alléns utseende.

Styrelsen föreslår stämman att uppdra åt styrelsen att åtgärda resterande delen av allén ner mot Tempo.

Brf Tullen 623



UPP - Uppdrags- och Projektbyrå

Org.Nr: 716418-6954

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MR', '17', 'h', 'PD', and 'S 96'.



Förslag till arvoden under 2015

Valberedningen för Brf Tullen föreslår för kalenderåret 2015 ett oförändrat arvode att fördelas inom styrelsen.

Nedan preciseras valberedningens förslag i detalj.

- Styrelsens arvode utgår med totalt 5 prisbasbelopp samt ersättning enligt HSB:s resereglemente och förlorad arbetsförtjänst. Styrelsen fördelar arvodet inom sig.
- Styrelsens arvode för förlorad arbetsförtjänst utgår efter redovisad tid, dock maximalt till 0,5 prisbasbelopp.
- Den föreningsvalde revisorns arvode utgår till 0,25 prisbasbelopp
- Valberedningens arvode utgår med 0,1 prisbasbelopp som fördelas med 50 procent till sammankallande och 50 procent till övriga.
- Vårdars arvode utgår med 0,05 prisbasbelopp per år för gårdshus, 0,05 prisbasbelopp per år för gästlägenhet och 0,03 prisbasbelopp per år för fritidslokal.

Nacka 2015-03-15

Kenneth Wärlander
Sammankallande

Magnus Bernet

Handwritten signatures and initials: AH, MB, RS, L O, R, PB.

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för:att

företräda bostadsrättsinnehavaren.....

Lägenhetsnummer:i Brf Tullen 623.

Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning:

.....

Namnförtydligande:.....

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

