

HSB BRF VÅRSÅDDEN



**Kallelse till ordinarie föreningsstämma
och årsredovisning från din bostadsrättsförening**

2022



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening - vad innebär det?

I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, 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/bostadsrättshavare 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 skall 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.

Tag 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.

Kallelse föreningsstämma 2022

KALLELSE TILL ORDENARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämma för HSB:s bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm,
hålls **2022-05-18 kl 19:00**

Plats: Ormkärsskolans matsal, Fjugestagränd 20, 124 72 Bandhagen

DAGORDNING TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF VÅRSÅDDEN

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande 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 suppleanter
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 ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
 - Motioner
 - Propositioner
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Org.nr: 702002-5594

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Rågaxet 1, Höräfsan 1, Hövolmen 1, Vårsådden 1 och Rågåkern 1 med tomträtt i Stockholm. Avtalen för tomträttsavgälden gäller tom 2029-03-31.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	428	28 744
Lokaler	27	884
Parkeringar och garageplatser	303	0

Föreningens fastighet är byggd år 1960. Värdeår 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna förändrats med 4 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Radonmätning är utförd i ca 120 st lägenheter.
Taksäkerhetsåtgärder såsom nya skyddsräcken och snörasskydd är monterade.
Föreningen har köpt in 3 st nya tvättmaskiner
Föreningen har köpt in ett Dokumentskåp för förvaring av protokoll.
Föreningen har bytt ut en del fläktar för ventilationen på taken
Det har dragits om en del rörledningar på Stjärnsundsgatan
Sortering av matavfall har genomförts

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022		Fönsterbyte
2022		Upprustning av lekplatser
2022		Renovering av liggande stammar
2022		Elektroniska bokningstavlor till tvättstugor
2022		Installation av laddstolpar
2022		Fler matavfallsstationer kommer att inköpas

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20 genom poströstning.
Vid stämman deltog 65 st medlemmar varav 65 st var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-20 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Lotta Wildenius
Lars Lindros
Stefan Larsson
Olaf Christophersen
Senor Abdulkarim
Kari Varis
Anne Källman

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot, sekreterare
Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Under perioden från stämman 2021-05-20 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Bengt Herke
Lotta Wildenius
Kari Varis
Lars Lindros
Senor Abdulkarim
Markus Nilsson
Alice Forsman Kocsis
Anne Källman
Patricia Radetic

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot, sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot (avgick på egen begäran 2021-12-08)
Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Suppleant (avgick på egen begäran 2021-10-11)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Lindros, Kari Varis och Senor Abdulkarim.

Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Herke, Kari Varis och Lotta Wildenius. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lidija Vukovic	Föreningsvald ordinarie
Gregor Borgstrand	Föreningsvald suppleant
Bo Revision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Katarina Decker, Mona Espig och Håkan Johansson.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-05-17.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 544 (533) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 58 (47) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	201	190	166	130	121
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	273
Räntekänslighet, %	0%	0%	0%	0%	0%
Energikostnad, kr/kvm	226	193	203	210	204
Driftskostnad, kr/kvm*	520	482	484	502	482
Årsavgifter, kr/kvm	681	655	623	606	588
Totala intäkter, kr/kvm*	721	677	651	634	612

*Nykkeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	21 302	20 180	19 404	18 930	18 252
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 732	3 216	3 607	1 940	1 734
Soliditet %	90%	91%	89%	88%	72%

(Nykkeltalet i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Förklaring av nyckeltal**Sparande till framtida underhåll**

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Energikostnader

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

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

Rörelseintäkter	21 301 505
Rörelsekostnader	- 17 615 923
Finansiella poster	- -46 453
Extraordinära poster	+/- 0
Årets resultat	3 732 035
Planerat underhåll	+ 1 478 784
Avskrivningar och utrangeringar	+ 741 248
Årets sparande	5 952 067
Årets sparande per kvm total yta	201

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 943 260	898 776	4 218 590	29 204 752	3 216 303
Reservering till fond 2021			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 478 784	1 478 784	
Balanserat i ny räkning				3 216 303	-3 216 303
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					3 732 035
Belopp vid årets slut	1 943 260	898 776	3 639 806	32 999 839	3 732 035

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	32 421 055
Årets resultat	3 732 035
Reservering till underhållsfond	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 478 784
Summa till stämmans förfogande	36 731 874

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	36 731 874
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 301 505	20 180 174
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-14 377 969	-13 383 658
Övriga externa kostnader	Not 3	-500 254	-490 816
Planerat underhåll		-1 478 784	-1 851 129
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-517 669	-510 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-741 248	-601 558
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-170 971
Summa rörelsekostnader		-17 615 923	-17 008 891
Rörelseresultat		3 685 582	3 171 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	46 453	45 021
Summa finansiella poster		46 453	45 021
Årets resultat		3 732 035	3 216 303

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	29 206 789	29 948 037
		29 206 789	29 948 037
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 207 289	29 948 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 784	17 837
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 783 327	3 253 475
Övriga fordringar	Not 9	62 837	62 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 333 061	1 242 719
		7 196 009	4 576 869
Kortfristiga placeringar	Not 11	11 500 000	9 000 000
Kassa och bank	Not 12	1 295	1 295
Summa omsättningstillgångar		18 697 304	13 578 164
Summa tillgångar		47 904 594	43 526 701

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 943 260

1 943 260

Upplåtelseavgifter

898 776

898 776

Yttre underhållsfond

3 639 806

4 218 590

6 481 842

7 060 626

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

32 999 839

29 204 752

Årets resultat

3 732 035

3 216 303

36 731 874

32 421 055

Summa eget kapital

43 213 716

39 481 681

Skulder*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

1 152 844

732 542

Skatteskulder

68 861

65 093

Fond för inre underhåll

119 819

119 819

Övriga skulder

Not 13

147 158

143 109

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

3 202 195

2 984 457

4 690 878

4 045 020

Summa skulder

4 690 878

4 045 020

Summa eget kapital och skulder**47 904 594****43 526 701**

Kassaflödesanalys**2021-12-31****2020-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

3 732 035

3 216 303

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

741 248

601 558

Utrangeringar

170 971

Kassaflöde från löpande verksamhet

4 473 283

3 988 832

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-89 289

-531 105

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

645 858

-605 029

Kassaflöde från löpande verksamhet

5 029 852

2 852 699

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

0

-6 220 513

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0

-6 220 513

Finansieringsverksamhet

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

0

0

Årets kassaflöde**5 029 852****-3 367 814****Likvida medel vid årets början****12 254 770****15 622 585****Likvida medel vid årets slut****17 284 622****12 254 770**

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,3% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	19 572 600	18 819 576
Hyrer	1 361 829	1 313 185
Övriga intäkter	642 168	338 461
Bruttoomsättning	21 576 597	20 471 222
Avgifts- och hyresbortfall	-274 926	-290 699
Hyresförluster	-166	-349
	21 301 505	20 180 174
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 828 001	1 621 133
Reparationer	1 112 912	1 380 734
El	725 094	534 238
Uppvärmning	5 177 019	4 501 048
Vatten	800 744	741 475
Sophämtning	534 172	482 933
Fastighetsförsäkring	511 844	511 846
Kabel-TV och bredband	471 734	452 406
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	694 582	681 742
Förvaltningsarvoden	998 313	987 125
Tomträttsavgäld	1 385 000	1 385 000
Övriga driftkostnader	138 553	103 977
	14 377 969	13 383 658
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	65 798	2 963
Administrationskostnader	246 626	338 573
Extern revision	33 750	30 000
Konsultkostnader	34 800	0
Medlemsavgifter	119 280	119 280
	500 254	490 816
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	250 000	250 000
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	151 800	138 300
Sociala avgifter	105 869	112 260
Pensionskostnader och förpliktelser	0	200
	517 669	510 760
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering anläggning tillgångar	0	170 971
	0	170 971
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 385	2 313
Ränteintäkter HSB bunden placering	42 934	41 816
Övriga ränteintäkter	1 134	892
	46 453	45 021

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	55 553 912	49 661 368
Årets utrangeringar	0	-327 969
Årets investeringar	0	6 220 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 553 912	55 553 912
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 605 874	-25 161 315
Årets avskrivningar	-741 248	-601 558
Årets utrangeringar	0	156 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 347 122	-25 605 875
Utgående bokfört värde	29 206 789	29 948 037
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	253 000 000	253 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 305 000	4 305 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	194 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 708 000	2 708 000
Summa taxeringsvärde	454 013 000	454 013 000
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	62 837	62 837
	62 837	62 837
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 325 330	1 237 481
Upplupna intäkter	7 731	5 238
	1 333 061	1 242 719

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	9 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 500 000	0
	11 500 000	9 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	1 295	1 295
	1 295	1 295
Not 13 Övriga skulder		
Depositioner	18 555	18 555
Källskatt	123 536	119 487
Övriga kortfristiga skulder	5 067	5 067
	147 158	143 109
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 874 283	1 827 929
Övriga upplupna kostnader	1 327 912	1 156 528
	3 202 195	2 984 457

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anne Källman

.....
Bengt Herke

.....
Kari Varis

.....
Lars Gustav Lindros

.....
Lotta Wildenius

.....
Markus Ernst Nilsson

.....
Senor Abdulkarim Nouri

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårsådden i Stockholm för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vårsådden i Stockholm för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

.....
Liselotte Herrlander
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Lidija Vukovic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

BENGT HERKE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-16 kl. 18:17:19



SEÑOR ABDULKARIM NOURI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 22:55:17



MARKUS ERNST NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-18 kl. 07:57:44



LOTTA WILDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 11:27:12



LARS GUSTAV LINDROS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 18:26:34



KARI VARIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 10:05:56



ANNE KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-20 kl. 11:44:25



LISELOTTE HERRLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 07:57:11



LIDIJA VUKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 16:58:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

LISELOTTE HERRLANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 07:58:43



LIDIJA VUKOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 09:54:10



HSB – där möjligheterna bor

Motion 1:

Motion HSB Vårsådden 2022

Mitt förslag är att man byter ut HSB Stockholm mot en annan förvaltare.

Varför: Jag fick ett litet garage för 13 år sedan med löfte att få ett större när det var min tur. Jag ringde nyligen HSB Stockholm och frågade vilken plats jag har i kön för garageplats, fick då höra att jag inte står i någon kö men det går bra att ställa sig i en sådan.

Det verkar inte vara någon ordning på HSB Stockholm, därför denna motion.

Olavi Vasanoja Fjugestagränd 3

Styrelsens utlåtande:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

HSB har påbörjat arbetet med att digitalisera kön till parkeringsplatser och garage för att undvika att något går fel i köhanteringen. Då det bara är en bråkdel av HSB:s uppgifter att sköta köhanteringen kan ett fel inte motivera byte av förvaltare.

Motion 2:

HSB Vårsådden

2022-02-05

Motion

Har försökt två gånger tidigare 2020 & 2021 att valberedningen skall få en ökning av arvudet med 1 000 kr från 3 000 kr till 4 000 kr.

Detta har ej fungerat p.g.a. HSB Stockholms dåligt skrivna poströstningsformulär.
Har diskuterat detta med HSB Stockholm och fått svaret.
HSB Stockholm förbättrar ständigt sina rutiner.

Så nu kommer försök nr.3 Motion att valberedningen skall få en ökning av arvudet 2022 med 1 000 kr per person / år.

Bertil Wikner
Fjugestagränd 9

Styrelsens utlåtande:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Det är årsstämman som beslutar om arvoden för valberedningen under § 15 på dagordningen.

Motion 3:

Vårsådden Motion 2022-03-27

Att Vårsåddens styrelse anlitar en oberoende sakkunnig fönsterexpert att granska fönsterupphandlingen innan denna lämnas ut till anbudsgivningen, samt att Vårsåddens medlemmar skall få möjligheter att ta del av denna.

Detta för att förhindra att det blir mycket extraarbeten samt att BRF Vårsådden då får bättre kontroll på ekonomin samt en mer rättvis upphandling för entreprenörer.

Vårsåddens fönstergrupp

Håkan Dakeus Bertil Wikner Luciano Peirone Udriot

Styrelsens utlåtande:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen har anlitat en utomstående oberoende expert att skaffa ett bygglov samt att skriva ett förfrågningsunderlag till utförare som beställer av fönstertillverkare.

Styrelsen är utsedd av föreningsstämman att ta hand om ärenden som det här och styrelsen avser att hålla en extrastämma när alla medlemmar har fått mer information om en tilltänkt lösning.

Motion 4:

MOTION TILL HSB VÅRSÅDDENS FÖRENINGSTÄMMA DEN 2022-03-31

TILLÅT GRILLNING PÅ UTEPLATSER OCH GEMENSAMMA YTOR

Bakgrund

Grillning förekommer i vår förening precis som i nästa alla andra svenska BRFer på uteplatser och gemensamma ytor. I vår förening finns det dock en gammal regel om att detta inte tillåts, anledningen till detta är mycket oklar.

Att gå till Stackenparken för grillning är inte önskvärt pga avstånd från kök, och för att man vill kunna utnyttja uteplatserna intill husen.

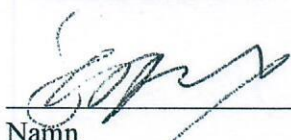
BRF vårsåddens regel om totalförbud av grillning är en anomalitet i Sverige som gör vår vardag lite tråkigare.

Förslag till beslut

Jag föreslår att förbudet av grillning på uteplatser och allmänna ytor hävs, men att grillförbud fortfarande skall råda på balkonger.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2022-03-23


Namn

Stefan yrenning, Fjugestagränd 4

Styrelsens utlåtande:

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Styrelsen föreslår att grillning ska få ske på ytorna utanför husen tillsvidare. Styrelsen förutsätter att grillning sker så att ingen annan medlem blir störd och att man visar sina grannar hänsyn.

Motion 5:

AGM motion



Gregory Richards <gdrichards@gmail.com>

To: styrelsen@varsadden.se

Cc: Mary Scheuermann



Reply

Reply All

Forward



Wed 2022-03-23 15:27

Hej - Vänligen acceptera nedanstående motion till årsstämman.

Bakgrund

BRF Vårsådden betalar mycket pengar för att ha en stor sopbehållare tillgänglig varje vecka för invånarna att slänga saker. Detta är både ekonomiskt kostsamt och miljömässigt slösaktigt, eftersom det uppmuntrar invånarna att slänga varor istället för att försöka återvinna eller återanvända dem. Detta är också en lyx, då Högdalens återvinningscentral som tar emot stora föremål bekvämt ligger bara 5 km bort. Dessutom är det få, om några, andra BRF:er runt om i Stockholm som betalar för den här typen av tjänster veckovis. Dessutom är sopkärlen fula att se på.

Samtidigt står BRF Vårsådden inför betydande andra utgifter, till exempel fönstren. Det vore bättre att prioritera våra begränsade medel till mer meningsfulla behov snarare än att betala för denna kostsamma och överdrivna sopservice som inte tillför något långsiktigt värde till BRF Vårsådden.

Förslag

Styrelsen bör avsevärt minska sopcontainertjänsten. Kanske reduceras denna tjänst till två gånger per år, för att underlätta vår- och höststädningar. Detta skulle återspegla en bättre balans mellan bekvämlighet och ekonomiska och miljömässiga prioriteringar.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2022-03-23

Styrelsens utlåtande:

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Styrelsen anser att containern inte behöver användas varje vecka så som det sker idag. Dock anser styrelsen att en container kommer att behövas i någon form framöver så att skräp inte blir stående i källarförråden. Om det blir halvårsvis, kvartalsvis, månadsvis eller om den ersätts med miljöhus är en kostnadsfråga.

Motion 6:

MOTION TILL HSB VÅRSÄDDENS FÖRENINGSTÄMMA DEN 2022

HÖJNING AV AVGIFTER FÖR PARKERING

Bakgrund

Nytt förslag på höjning av parkeringsplatser. Den procentuellt orimlig höjningen är ojämnt fördelning mellan carport och garageplatser

Förslag till beslut

Jämnare procentuell höjning mellan carport och garageplatser.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2022-03-25

Kristina Silfvenius

Namn

Styrelsens utlåtande:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Styrelsen anser att alla parkeringsplatser och garage ska bära sina egna kostnader.

Motion 7:

MOTION TILL HSB VÅRSÄDDENS FÖRENINGSTÄMMA DEN 2022

MUSIK KVÄLLAR

Bakgrund

För att öka trevnaden och samhörigheten i föreningen vore det trevligt att kunna anordna musik/PUB kvällar i föreningslokalen.

Förslag till beslut

Möjlighet att anordna musik/PUB kvällar i föreningslokalen.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2022-03-25

Kristina Silfvenius

Namn

Styrelsens utlåtande:

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Styrelsens intention är att ha en fritidskommitté som kan anordna aktiviteter. Det går naturligtvis att anordna aktiviteter på egen hand. Dock gäller fortfarande föreningens regler för föreningslokalen. Det är även önskvärt att information går ut till dem som bor närmast.



PROPOSITION TILL HSB VÅRSÅDDENS FÖRENINGSTÄMMA DEN 18 MAJ 2022

GRUPPAVTAL BREDBAND

Bakgrund

På föreningsstämman 2019 gavs styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna för att ansluta föreningens medlemmar till en gruppanslutning av bredband. På medlemsmöten den 15 och 16 mars 2022 redogjorde styrelsen för sina slutsatser samt mottog synpunkter från medlemmarna. Utifrån underlaget ger styrelsen förslag enligt nedan.

Förslag till beslut

Att föreningen avtalar om gruppanslutning bredband enligt följande:

Telenor, 500/500 Mbit, 125 kr/mån/hushåll, 2 års avtalstid

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2022-03-31

Namn



PROPOSITION TILL HSB VÅRSÅDDENS FÖRENINGSTÄMMA DEN 18 MAJ 2022

OMBILDNING AV HYRESLOKALER TILL BOSTÄDER

Bakgrund

Styrelsen har under ett års tid diskuterat de lokaler som står outhyrda. För att hitta lösningar har vi bland annat hyrt ut lokaler med korta avtal. Vi ser en framtid där lokaler är en marknad som är osäker och att hyrorna för lokalerna är svåra att få ett jämnt flöde på. Styrelsen vill därför omvandla lokaler som är lediga och framöver blir lediga till lägenheter som säljes i bostadsrättsform.

Förslag till beslut

Stämman beslutar om att styrelsen kan fortskrida med omvandling av lokaler till bostadsrätter för att försäljas.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.



PROPOSITION TILL HSB VÅRSÅDDENS FÖRENINGSTÄMMA DEN 18 MAJ 2022

INSTALLATION FÖR ELBILS-LADDNING

Bakgrund

Behovet av att kunna ladda elbilar/hybrider ökar. Föreningen BRF Vårsådden behöver möta behovet genom att erbjuda laddpunkter för ändamålet till sina medlemmar. Detaljerna och utformningen projektet lämnas till styrelsen att utforma tillsammans med en utvald projektör. Några utgångspunkter för projektet bör dock vara: säker användning; liten eller ingen ekonomisk påverkan på föreningen; liten eller ingen påverkan på nuvarande parkeringsinnehavare; samt att laddpunkterna får en geografisk spridning.

Förslag till beslut

Att föreningen projekterar och installerar laddpunkter att användas för elbilsaddning av föreningens medlemmar.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

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 inte att få så stort överskott som möjligt utan att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar skall uppkomma. Föreningstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet skall 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 fastigheter 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:s avräkningskonto samt andra likvida medel.

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

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

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

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

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 avispecifikation 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.



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 bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)



HSB – där möjligheterna bor