



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Östan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF ÖSTAN

HSB bostadsrättsförening Östan kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 2022-05-30/ klockan 19:00

Plats: Föreningslokalen, Storholmsvägen 76

DAGORDNING - FÖRSLAG

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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. Valberedningens redogörelse
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

18. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer
21. Val av revisor
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 25.1 Motion nr 1: Stambyte
 - 25.2 Motion nr 2: Besöksparkering – säg upp avtal med Aimo Park
 - 25.3 Motion nr 3: Stängsel vid utsatta områden
 - 25.4 Motioner från 2021: styrelsens redogörelse av utredningar
 - 25.5 Proposition nr 1: Sortering av matavfall
 - 25.6 Proposition nr 2: Öka insyn i bostadsrättsföreningens ekonomi
 - 25.7 Proposition nr 3: Justering riktlinjer för Ombyggnad, reparation och ändring
26. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!
Styrelsen

Bilagor till kallelsen:

- Dagordning
- Årsredovisning
- Valberedningens förslag till val av styrelseordförande, styrelse och revisorer samt arvodesförslag
- En redogörelse för de motioner som har kommit in och styrelsens yttrande över dem
- Övrigt beslutsunderlag

Övrig formalia kring föreningsstämma (till exempel beslutsprocess, fullmakter, rösträkning mm).



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

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 inkomstskattelagen (1999:1229).

Det finns också ett inomhusgarage och parkeringsdäck samt soprum för återvinning av grovsopor och förråd för trädgårdsredskap, elcentral och undercentral.

Föreningen har också en föreningslokal med bastu, motionsrum, kök och gemensam tvättstuga och måleriförråd som används av medlemmarna i föreningen. Lokalen kan hyras av föreningens medlemmar för fester och andra aktiviteter.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Mensättra 7:1 och 7:2 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	6 258
Lokaler	1	170
Parkeringar och garageplatser	71	(varav 2 platser är gästparkering)

Föreningens fastighet är byggd 1979/1980 med värdeår 1980.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK), som skjutits upp på grund av pandemin, genomfördes i slutet av året. Reparationer och byte av ett antal takfläktar, samt felaktigt installerade fläktar kommer åtgärdas under 2022.

Till den nyrenoverade (2020) gemensamma lokalen har nya möbler, glas & porslin köpts in. En ny storbildsprojektor har installerats. En ny ljudanläggning har inhandlats. Kostnad för att hyra lokalen vid bokning har sänkts från 500 till 200 kronor i syfte att göra lokalen mer tillgänglig för medlemmar. Spontanbokning för 100 kronor, då lokalen inte är förbokad, har också införts

Försäkringsutredning av vattenskada (2019) med stöd av jurist från HSB är pågående.

Kostnad för föreningens fastighetsförsäkring, tecknades 2020, ökade med 48 %. Till stor del på grund av föreningens historik av vattenskador.

För att förebygga vattenskador gjordes en inventering av vattendroppvarnare under diskbänkar. Flertalet lägenheter saknade vattendroppvarnare, nya köptes in och installerades i de lägenheter som saknade. Rutin har införts i HSB:s överlåtelsebesiktningar att dessa ska kontrolleras.

Besiktning av lekplatser, samt nödvändigt underhåll och reparationer har genomförts.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Postnord har aviserat att postutdelning direkt till dörr upphör under 2022. Som en konsekvens måste föreningen tillhandahålla centralt placerade postfack. Dessa placeras vid kortsida av föreningslokalen Storholmsvägen 76.

På årsstämman fick styrelsen i uppdrag att se över möjlighet till matavfallsortering. Ett förslag har tagits fram, beslutas på stämman 2022.

Två av föreningens fastighetslån har förnyade villkor under året.

En utredning av fastighetens fogar samt betong har genomförts. Där framkom att fogar och betongfundament behöver åtgärdas. I samband med det kommer berörda balkonger på baksidor att renoveras.

Anbud för utbyte av förrådsdörrar och målning av förråd har tagits in.

Inför en mer omfattande reparation av skyddsrum har kontakt tagits med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Föreningens skyddsrum byggdes 79/80, har inte moderniserats och används i fredstid som garage. Inga skyddsrum har byggts i Sverige sedan 2002 och MSB inväntar riktlinjer från Regeringen. Oklarhet råder vad gäller modernisering och eventuella krav utifrån modern krigsföring.

Pågående eller framtida underhåll

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Ventilation	Brister åtgärdas från Obligatorisk Ventilations Kontroll OVK (2014)
2016	Fönster	Renovering av fönster på R-gården 78-142
2017	Fönster	Renovering av fönster på Q-gården 2-74 och 76
2017	Tak	Takarbeten på R-gården och Q-gården samt montering av snörasskydd och skyddsräcke vid takluckor, hängrännor och stuprör
2018	Tak	Nytt tak på uteförråd och föreningslokal
2018	Föreningslokal	Renovering av bastu och dusch. Målning i tvättstuga och WC
2018	Garage	Betongarbeten i garage och skyddsrum. Montering av nya garageportar samt ny belysning
2018/19	El	Byte till Led-armatur och bättre belysning på stolar på R-gården och Q-gården
2019	Bygg	Utbyte av rötskadad panel och målning av gavelfasader
2019	Plåt	Målning av plåttak på förråd och balkonger samt utbyte av hängrännor och stuprör
2020	Bygg	Renovering av Brf Östans föreningslokal
2020	Parkering	Parkeringsplatser på däck har breddats och målats om
2020	El	Nya ledningar har dragits till motorvärmare på parkeringsdäcket
2021	VVS	OVK (påbörjad)

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

Byggnadsdel	Åtgärd
VVS	Brister OVK – byte och reparation av takfläktar
Bygg	Skyddsrum
Bygg	Centralt placerade postfack
Bygg	Fogar
Bygg	Betongfundament samt Balkonger
Bygg	Byte av dörrar och målning av förråd
Parkering	Utredning laddstolpar
Lekplatser	Utredning gårdarnas lekplatser
VVS	Utredning stambyte + kulvertar
Fönster	Utredning fönsterbyte

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 24 var röstberättigade. Ytterligare 5 medlemmar deltog i beslut via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-05-25 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Tom-Ingar Björndal	Ordförande
Isabella Hellev Moberg	Ledamot
Martin Solén	Ledamot
Clerence Berglund	Ledamot
Anette Norén	Ledamot
Therese Scott	Ledamot
Sofie Österman	Ledamot
Bengt Persson (HSB)	Ledamot

Styrelsen har under 2021-05-25 (stämmodatum) - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Angela Johansson	Ordförande
Tom-Ingar Björndal	Ledamot (tom 2021-11-02)
Isabella Hellev Moberg	Ledamot
Sofie Österman	Ledamot
Clerence Berglund	Ledamot
Johannes Bångens	Ledamot
Alexander Skoghag (HSB)	Ledamot (fr 2021-10-18)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Isabella Hellev Moberg, Sofie Österman, Clerence Berglund, Johannes Bångens, Angela Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom-Ingar Björndal (tom 2021-11.02), Sofie Österman, Isabella Hellev Moberg och Angela Johansson (fr 2021-05-25).
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Angela Johansson (tom 2021-05-25)	Föreningsvald ordinarie
Åke Ekstrand (fr 2021-05-25)	Föreningsvald ordinarie
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Åke Ekstrand.

Valberedning

Valberedningen består av
Sven Risen (tom 2021-05-25)
Kimberline Veas Calderon (tom 2021-05-25)
Anette Norén (fr 2021-05-25)
Anna Katarina Henriksson (fr 2021-05-25)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

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 2021-09-27.

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 98 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Restriktioner på grund av pandemin har begränsat styrelsens informationsmöten för boenden. Östan Nytt, föreningens informationsmejl har utkommit 9 gånger. Brf Östan har en egen hemsida på Mitt HSB där all information till boende finns tillgänglig. Boende i Brf Östan har skapat en gemensam Facebook grupp (Brf Östan) för aktuella händelser.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar en på våren och en på hösten. Där vi tillsammans städar våra gårdar, ansvar växtlighet och utför mindre reparationer. Containrar för grovsopor ställs upp, vilket ger möjlighet för boende att rensa. Smörgås o kaffe, grillat till lunch och dagen avslutas m social samvaro och lottdragning.

Avtal

Föreningen har avtal med HSB ekonomi som sköter föreningens fakturor, gör utbetalningar och bokslut. Extern revisor är Borevision. För förvaltartjänster anlitar föreningen HSB. I uppdraget ingår en årlig fastighetsbesiktning. För föreningsdokument används HSB Portalen. Via HSB Portalen kan dokument delas med medlemmar. I medlemsavgiften till HSB ingår HSB Kund- och Medlemservice där boende kan få hjälp m frågor som tex försäljning, panter, bostadsavgift

För VVS arbeten anlitas Jensen Rör. Med Siemens har föreningen ett underhållsavtal för värmeunderhållscentralen. För fjärrvärme anlitas Stockholm Exergi. För bredband och TV har föreningen avtal med Tele2 (fd Comhem). För elavtal finns avtal med Boo Energi. För underhåll av tvättmaskiner finns avtal med Miele. Prezero tömmer återvinningskärl i soprum. Finns kärl för plast, metall, glas, tidning och kartong. Aimo park har ett nyttjanderättsavtal om parkeringsövervakning i rondellen, samt våra två gästparkeringsplatser. Fastighetsförsäkring och styrelseförsäkring finns hos Folksam.

Funktionärer

Föreningen har haft följande funktioner som har arvoderats under 2021.

Markskötsel (40%), Felanmälan (15%), Parkeringsansvarig (15%), Nyckelansvarig (10%), Lokal (11%) och Undercentral (9%). Ansvaret beskrivs på HSB Brf Östan hemsida på Mitt HSB.

Ersättningen baseras på procentsatser av prisbasbelopp för 2021: 47 600kr

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	211	205	241	181	238
Skuldsättning, kr/kvm	3 319	3 353	3 387	3 420	3 445
Räntekänslighet, %	5%	5%	5%	6%	6%
Energikostnad, kr/kvm	210	181	191	189	177
Driftskostnad, kr/kvm*	474	542	402	451	371
Årsavgifter, kr/kvm	676	657	637	637	637
Totala intäkter, kr/kvm*	720	784	679	672	663

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	4 574	4 435	4 358	4 312	4 247
Resultat efter finansiella poster i tkr	732	254	767	460	978
Soliditet %	27%	25%	24%	22%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

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..

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		4 621 867
Rörelsekostnader	-	3 668 350
Finansiella poster	-	221 276
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		732 241
Planerat underhåll	+	65 000
Avskrivningar och utrangeringar	+	557 555
Årets sparande		1 354 796
Årets sparande per kvm total yta		211

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	2 852 190	1 759 889	253 743
Reservering till fond 2021			505 000	-505 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-65 000	65 000	
Balanserad i ny räkning				253 743	-253 743
Årets resultat					732 241
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	3 292 190	1 573 632	732 241

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 013 632
Årets resultat	732 241
Reservering till underhållsfond	-505 000
Ianspråktagande av underhållsfond	65 000
Summa till stämmans förfogande	2 305 872

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 305 872
-------------------------	------------------

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

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 573 722	4 434 560
Övriga rörelseintäkter	Not 2	48 145	602 310
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 477 323	-3 073 748
Övriga externa kostnader	Not 4	-257 341	-122 575
Planerat underhåll		-65 000	-504 804
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-311 132	-289 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-557 555	-557 235
Summa rörelsekostnader		-3 668 350	-4 547 875
Rörelseresultat		953 517	488 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 578	5 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-226 854	-240 592
Summa finansiella poster		-221 276	-235 251
Årets resultat		732 241	253 743

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 26 566 649 27 124 203

Inventarier och maskiner

Not 9 0 0

26 566 649 27 124 203

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

26 567 149 27 124 703

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 116 450

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 225 038 1 160 857

Placeringskonto HSB Stockholm

93 58

Övriga fordringar

Not 11 4 665 4 668

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 274 729 438 409

2 506 642 1 604 441

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 500 000 1 000 000

Kassa och bank

Not 14 36 809 35 521

Summa omsättningstillgångar

4 043 450 2 639 962

Summa tillgångar**30 610 600 29 764 665**

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	2 605 700	2 605 700	
Yttre underhållsfond	3 292 190	2 852 190	
	<u>5 897 890</u>	<u>5 457 890</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 573 632	1 759 889	
Årets resultat	732 241	253 743	
	<u>2 305 873</u>	<u>2 013 632</u>	
Summa eget kapital	<u>8 203 763</u>	<u>7 471 521</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	9 347 551
		<u>0</u>	<u>9 347 551</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	21 331 865	12 203 862
Leverantörsskulder		334 159	61 839
Skatteskulder		8 401	6 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	732 412	673 591
		<u>22 406 837</u>	<u>12 945 593</u>
Summa skulder		22 406 837	22 293 144
Summa eget kapital och skulder		<u>30 610 600</u>	<u>29 764 665</u>

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	732 241	253 743
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	557 555	557 235
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 289 796	810 978
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	162 017	-189 436
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	333 241	-228 112
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 785 053	393 430
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-219 548	-219 548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-219 548	-219 548
Årets kassaflöde	1 565 505	173 882
Likvida medel vid årets början	2 196 435	2 022 554
Likvida medel vid årets slut	3 761 940	2 196 435

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

HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,92 % 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 571 227 kr.

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 229 910	4 108 542
Hyror	320 262	318 562
Övriga intäkter	26 700	9 706
Bruttoomsättning	4 576 872	4 436 810
Avgifts- och hyresbortfall	-3 150	-2 250
	4 573 722	4 434 560
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning Trygg-Hansa	48 145	602 310
	48 145	602 310
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	149 494	25 258
Reparationer	64 568	1 104 219
El	103 876	59 138
Uppvärmning	903 400	821 862
Vatten	340 378	282 104
Sophämtning	159 057	130 560
Fastighetsförsäkring	181 260	129 948
Kabel-TV och bredband	138 645	131 767
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	108 930	106 830
Förvaltningsarvoden	311 963	277 647
Övriga driftkostnader	15 752	4 416
	2 477 323	3 073 748
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	1 875
Förbrukningsinventarier och varuinköp	91 391	19 611
Administrationskostnader	98 662	64 389
Extern revision	10 750	10 500
Konsultkostnader	30 338	0
Medlemsavgifter	26 200	26 200
	257 341	122 575
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	166 000	165 417
Revisionsarvode	6 188	6 084
Övriga arvoden	57 847	52 884
Sociala avgifter	75 269	64 929
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	5 628	0
	311 132	289 514
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	913	406
Ränteintäkter HSB placeringskonto	36	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 578	4 671
Övriga ränteintäkter	51	264
	5 578	5 341

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	226 301	240 286
Övriga räntekostnader	553	306
	226 854	240 592

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 775 779	30 775 779
Anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 275 779	34 275 779
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 151 576	-6 607 838
Årets avskrivningar	-557 554	-543 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 709 130	-7 151 576
Utgående bokfört värde	26 566 649	27 124 203
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	680 000	680 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
Summa taxeringsvärde	94 680 000	94 680 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	505 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 765	505 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-505 765	-492 268
Årets avskrivningar	0	-13 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-505 765	-505 765
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 665	4 668
	4 665	4 668
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	273 897	285 311
Upplupna intäkter	832	153 098
	274 729	438 409

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**Noter** **2021-12-31** **2020-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....
Angela Johansson.....
Aliou Alexander Skoghag.....
Clerence Berglund.....
Isabella Moberg.....
Johannes Bångens.....
Sofie Österman

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Åke Ekstrand

Av föreningen vald revisor

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

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östan i Nacka, org.nr. 716416-4753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Östan i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Ekstrand
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

ANGELA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-08 kl. 16:59:41



ALIEU ALEXANDER SKOGHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-08 kl. 22:24:54



ISABELLA HELLEV MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-07 kl. 14:05:36



SOFIE ÖSTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-07 kl. 14:39:04



JOHANNES BÅNGENS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-08 kl. 19:06:12



CLERENCE BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-08 kl. 20:11:16



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 10:04:20



ÅKE EKSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 08:45:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 10:04:15



ÅKE EKSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 09:19:57



Valberedningens förslag till styrelse i Brf Östan att väljas av årsstämman 30 maj 2022

Valberedningen föreslår Alexander Skoghag till extern ordförande i föreningen. Alexander har suttit som Hsb ledamot i styrelsen sedan oktober 2021. Alexander har gedigen erfarenhet av styrelsearbete och även i rollen som ordförande.

Alexander är utbildad jurist och är politiskt aktiv i kommunen som förtroendevald. Det förslagna arvodet för uppdraget som extern ordförande föreslås i enlighet med schablon till 10 000kr brutto/ månad. Arvodet ska utbetalas månatligt.

Med anledning av detta så föreslår valberedningen att styrelsens arvode höjs med 120 000kr, för verksamhetsåret 2022/2023.

I det fall Alexander inte skulle bli tillsatt som extern ordförande så kvarblir styrelsens arvode oförändrad från föregående år.

Styrelse verksamhetsåret 2022/2023 ordinarie styrelseledamöter

1. Alexander Skoghag *extern ordförande* (1 år nyval)
2. Jimmy Gustafsson, *Ekonomiansvarig* (2 år nyval)
3. Lisa Björk, *Sekreterare* (2 år nyval)
4. Sara Sandberg (1 år nyval)
5. Anette Lindor Norén (2 år nyval)
6. Angela Johansson (1 år omval)
7. Johannes Bångens (1 år omval)
8. Per Nyman (1 år nyval)

Revisor Åke Ekstrand

Det behövs 3 nya personer till valberedningen då Anette och jag avgår.

Med vänlig hälsning

Katarina Henrikson

Motioner 2022

Motion 1 Stambyte

Motion till bostadsrättsföreningen Östans föreningsstämma år 2022

Stambyte

Bakgrund

Husen är över 40 år gamla vilket är en rekommenderad ålder för ett stambyte enligt gängse standard. Det har varit en del problem i rörsystemet med vattenläckor, tjutande rör samt sommartid ibland avloppslukt. Andra föreningar i Östra Orminge har redan gjort stambyte så det borde vara dags även för BRF Östan att göra detta snarast möjligt. De lägenhetsinnehavare som inte själva haft råd att bekosta en badrumsrenovering väntar på att få sina badrum uppfräschade.

Att underhålla fastigheterna genom t ex stambyte bör prioriteras rent ekonomiskt innan beslut tas om yttre förändringar som t ex förslag på bullerplank eller elbilsuttag som endast gynnar ett litet fåtal personer och inte alla i föreningen.

Oro finns för höjda avgifter så medel avsatta för underhåll bör som sagt i första hand användas till nödvändigt underhåll av själva fastigheterna som kommer alla till gagn.

Förslag till beslut

Jag föreslår att styrelsen får i uppdrag att ta in offerter och planerar för stambyte och därtill hörande badrumsrenoveringar.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Sara Sandberg
Storholmsvägen 106
Lägenhet nr 52 i BRF Östan

Styrelsens svar på denna motion:

Styrelsen stöder motionens grundtanke men då detta är ett omfattande renovering/underhåll som kommer påverka boendes levnadssituation under en längre tid är detta inget man bör göra utan att först ha gjort en grundlig utredning för verkställande om stamrenovering behövs.

Styrelsen föreslår stämman besluta att avslå motionen i den form som den presenteras och i stället besluta om en utredning av skicket gällande föreningens stammar.

Resultatet av utredningen presenteras på lämplig vis i god tid innan nästa årsstämma.

Motion 2 Besöksparkeringen – säga upp avtal med Aimo park

Motion till bostadsrättsföreningen Östans föreningsstämma år 2022

Besöksparkeringen - säga upp avtal med Aimo park

Bakgrund

Det är otrevligt och ogästvänligt när besökande gäster drabbas av parkeringsböter på vår gästparkering. Det finns ingen information om att de två parkeringsrutorna på besöksparkeringen kontrolleras av parkeringsbolaget Aimo park och att besökande gäster endast har max 5 minuter på sig för att springa in till den som de besöker för att snabbt hämta ett parkeringstillstånd.

Om tanken är att förhindra helt obehöriga personer eller boende i föreningen från att parkera på besöksparkeringen så är detta inte en fungerande metod. För det första torde risken vara minimal eller obefintlig att personer som inte har någon anknytning alls till BRF Östan skulle finna anledning till att parkera sina bilar på vår besöksparkering och för det andra så kontrollerar parkeringsbolaget endast att parkeringstillståndet är placerat helt perfekt i framrutan och inte vem som äger bilen eller om bilen har stått på samma plats en längre tid.

Förslag till beslut

Jag föreslår att styrelsen får i uppdrag att säga upp avtalet med Aimo park vid nästa förfallodag. Förslagsvis går vi därefter tillbaka till systemet vi hade innan dåvarande styrelse år 2011 skrev avtal med Q-park, nämligen att vi kan ha egentillverkade parkeringstillstånd med nr + namn som gäster kan lägga i bilen vid besök och i så fall är det även godtagbart med en liten lapp där det framgår hos vem man är gäst.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Saltsjö-Boo 220224

Sara Sandberg
Storholmsvägen 106
Lägenhet nr 52 i BRF Östan

Styrelsens svar på denna motion:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med följande motivering:

Aimo parks tjänster behövs för att vi ska kunna säkerställa att endast föreningens medlemmar nyttjar besöksparkeringen för sina gäster.

Motion 3 Stängsel vid utsatta områden

Stängsel vid utsatta områden

Bakgrund

På grund av ökat antal stölder och förstörelse i området vill vi minska genomfarten i området. På Q-gården är det en genomfart för personer som ska till skolan respektive busshållsplatsen vid Myrsjöskolan, dagtid som nattetid. Detta medför stök, nedskräpning samt att de uppehåller sig på vår gård bl.a i lekparken och står för en del störningar, förstörelse samt stöld.

Problemen kan minska om vi hägnar in området på ett bättre sätt, och sätter upp stängsel på utsatta ställen runt föreningen. Detta innebär även att sätta upp tydliga skyltar om att detta är ett brf-område som är privat och ingen allmän genomfart, som även gäller obehörig biltrafik. Vi i arbetsgruppen för störningar och säkerhet fick i uppdrag efter förra föreningsstämman 2021 att arbeta vidare med frågan gällande bullerplank respektive stängsel eller buskage. Vi ser att kostnadsmissigt är det inte rimligt att föreningen ska betala ett bullerplank eller en tujahäck (med tanke på underhåll) att sätta upp på vår mark, men däremot skulle ett stängsel göra att vi mer avskilt kan nyttja mer av vår mark mot Mensättravägen, samt hindra onödigt spring på Q- och R-gården. Ett stängsel med montering går på ca 100 000:- beroende på utformning, och då gällande sträckan som beskrivs nedan, Mensättravägen/Storholmsvägen.



Denna motion gäller främst att sätta upp stängsel vid de rödmarkerade punkterna på ovasidan av bilden, mot Mensättravägen, samt ner till vändplanen längst med Storholmsvägen.

Förslag till beslut

Att arbetsgruppen för störningar och säkerhet får i uppdrag att ta in tre offerter för ett uppförande av stängsel/staket, skyltar och grind, och lämna över för slutgiltigt beslut av offert till styrelsen.

Vi föreslår att föreningsstämman beslutar enligt förslaget.

Nacka, Saltsjö-Boo – Therese Scott Duncan, Anette Lindor Norén, Per Nyman (Arbetsgruppen för störningar och säkerhet)

Styrelsens svar på denna motion:

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen som avser stängsel mot Mensättravägen och fram till Storholmsvägens vändplan med anledning av kommunens rådande utredning av bullerplank längs samma stäcka.

Styrelsen föreslår stämman att avslå den del av motionen som avser att sätta upp skyltning, staket och grindar till R- och Q-gården.

Beslutar stämman att avslå den del av motionen som gäller staket och grindar, kvarstår dock att stänga av stigen mellan Q-gården och Myrsjöskolans busshållplats i enlighet med föregående (2021) års stämmobeslut.

Motioner från 2021**Motion 1 Möjlighet att sortera matavfall**

Styrelsen fick i uppdrag av föreningsstämman 2021 att utreda möjligheten att sortera matavfall samt redovisa förslaget till medlemmarna på lämpligt sätt i god tid innan stämman.

Redovisning av utredning att sortera matavfall har mailats medlemmarna 2022-03-20 samt utskrivna exemplar har lagts i tvättstugan, satts upp på anslagstavlan och dörren till soprummet.

Motion 2 Grindar och staket/buskar runt våra gårdar

&

Motion 3 Bullerplank mot Mensättravägen och Storholmsvägen

Styrelsen fick i uppdrag av föreningsstämman 2021 att utreda. Styrelsen överlämnade till gruppen som inlämnat motion 2 och 3 att utreda de olika alternativen bullerplank, häck/buske eller stängsel. Arbetsgruppen tog in olika offerter för att få en överblick i arbete och kostnader. Informationsmöte hölls i januari 2022 där arbetsgruppen presenterade utfallet, presentationen har även skickats per mail till boende.

I utredning har det framkommit att det blir för dyrt att genomföra och underhålla bullerplank, häck/buske varför ny omarbetad motion avseende stängsel inkommit till 2022 års föreningsstämma. (Se motion 3 2022, Stängsel vid utsatta områden)

Propositioner 2022

Proposition 1 Sortering av matavfall

22-03-16

Information till boende i Brf Östan

På föreningsstämma 2021 fick styrelsen i uppdrag att utreda "Möjlighet att sortera matavfall" samt redovisa förslaget till medlemmar på lämpligt sätt i god tid innan nästa årsstämma.



Med matavfall avses det biologiska avfall som blir över vid matlagning och måltid och som inte kan ätas eller sparas. Matavfallet sorteras ut i därför avsedd påse och läggs i bottentömmande behållare.

Styrelsens förslag

Konvertera en av våra moloker till behållare för matavfall (5kbn). Kräver ny standard på lock. Båda lock byts för att få enhetlighet

Teckna avtal med Nacka kommun om hämtning av matavfall.

Föreningen beställer påshållare samt matavfallspåsar till samtliga lägenheter

Kostnader (2021)

Engångskostnad

Konvertering till matbehållare samt nya inkastlock till båda behållarna med stående inkastluckor, montage, samt bortforsling av gammal lyftsäck samt lock ca 45.000 -50.000 kronor exkl. moms

Driftskostnad

Hämtning av matavfall 1ggr/veckan hanteras av Nacka Kommuns underleverantör Urbaser 214 kronor exkl moms per tömning

Miljöstyrningsavgift

Brf Östan betalar en miljöstyrningsavgift per lägenhet till Nacka kommun för att föreningen ej sorterar matavfall, motsvarande 14.420 kronor per år. För att slippa avgiften krävs att minst 30% av de boende sorterar.

Investeringskostnader	Summa	Kommentar
Byte av Molok	50 000,00 kr	Utbyte och bortforsling av nuvarande
Driftskostnader		
Tömning av behållare 52/år	11 128,00 kr	214kr pr tömning
Straffavgift	14 420,00 kr	206kr pr lägenhet
Besparing pr år	3 292,00 kr	

Styrelsen föreslår stämman att besluta om införande av sortering av matavfall

Proposition 2 Öka insyn i bostadsrättsföreningens ekonomi

Bakgrund

Föreningsstämma beslutade 2015 att anta och arbeta enligt **HSB kod för bostadsrättsföreningar**.

”Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka.”

”Koden kompletterar lagstiftning, stadgar och andra regler genom att ge norm för god föreningsstyrning med hög ambitionsnivå. Bostadsrättsföreningens medlemmar ska kunna känna trygghet i att bostadsrättsföreningen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil och hållbar.”

Styrelsen tar inför varje nytt år fram en budget (en ekonomisk plan) tillsammans med HSB:s ekonom. Budgeten innehåller bland annat: driftskostnader, reparationer och underhåll. Under året arbetar styrelsen och i slutet av året görs bokslutet. I bokslutet görs uppföljning mot budget. Både budget och bokslut är digitala dokument som arkiveras i HSB Portal.

Styrelsen föreslår stämman besluta att Budget och Bokslut görs tillgängliga på HSB Portalen/Mitt HSB för medlemmar. Detta görs enkelt genom att styrelsen kryssar i rutan ”tillgängligt för medlemmar” när dokumenten lagras på portalen. Ett enkelt sätt för alla boende att på Mitt HSB få insyn i vår gemensamma ekonomi.

Proposition 3 Justeringar riktlinjer för ”Ombyggnad, reparation och ändring”

Förslag till justeringar i dokumentet

Ombyggnad, reparation och ändring inom Brf Östan

(föreslagna ändringar har skrivits med *kursiv understuken text*)

Träddäck/Altan

Ursprunglig skrivning:

Bostadsrättshavaren får bygga träddäck upp till 3 meter från den egna fastighetens fram och baksida men inte mot gavel.

På fastighetens framsida får inte träddäck anläggas framför entrédörr.

Vid ändrad Träddäck/Altan övergår allt underhållsansvar till bostadsrättshavaren.

Ny skrivning:

Bostadsrättshavaren får bygga träddäck upp till 3 meter från den egna fastighetens baksida.

Bostadsrättshavaren får bygga träddäck fram till gångvägen från den egna fastighetens framsida.

På fastighetens framsida får inte trädäck anläggas framför entrédörr, trädäck får inte heller anläggas vid fastighetens gavelsida.

Vid ändrad Trädäck/Altan övergår allt underhållsansvar till bostadsrättshavaren.

Staket

Ursprunglig skrivning:

Staket får endast finnas på fastighetens framsida och inte överstiga en höjd på 70 cm. Staketet ska vara av samma utseende och material som övriga staket på gårdarna.

Ny skrivning:

Staket får endast finnas på fastighetens framsida och inte överstiga en höjd på 120 cm. Staketet ska vara av samma utseende och material som övriga staket på gårdarna.

Skärmar/avskiljare

Ursprunglig skrivning:

Skärmar, spaljéer eller andra avskiljare mot grannfastighet får inte överstiga en höjd av 180 cm och sträcka sig mer än 3 meter ut från fasad. När det gäller avskiljare mot gång/cykelväg får den inte överstiga en höjd av 80 cm

Ny skrivning:

Skärmar eller andra avskiljare mot grannfastighet får inte överstiga en höjd av 180 cm och sträcka sig mer än 3 meter ut från fasad.

Spaljéer/växtstöd följer samma regler som för häckar dvs. får inte överstiga en höjd av 180 cm framför/bakom lägenheten, vid hörnor av gång/cykelvägar får avskiljare inte överstiga en höjd av 80 cm.



Fullmakt

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor