



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Senaten

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.

Kallelse till ordinarie stämma i HSB Brf Senaten nr 2331 i Nacka, tisdagen den 27 maj 2021, kl 19:00.

Härmed kallar styrelsen för HSB Brf Senaten nr 2331 samtliga medlemmar till stämma för verksamhetsåret 2020.

Som alla vet så gäller ju speciella omständigheter i år pga. smittspridningen av Covid-19. Styrelsen har beslutat om att genomföra stämman men att i görligaste mån följa alla rekommendationer. Årets föreningsstämma innehåller en motioner men i övrigt inga kontroversiella beslut vilket underlättar.

Följande genomförande har vi har tänkt oss:

1. Ingen fysisk närvaro. (I föreningslokalen deltar endast funktionärer för stämman.)
2. Stämman kommer att sändas "live" via Zoom så att de medlemmar som så önskar kan delta via dator, padda eller telefon. (Se bifogad "Kompletterande Information...")
3. De som deltar via "live"-sändningen kommer att erbjudas att ställa frågor under mötets gång via chatt eller e-post.
4. Ett förfarande med s k "poströster" gäller, dvs. medlem kan lämna in ett formulär där man fyllt i hur man röstar. (Se bifogad "Kompletterande Information...")

Vi är väl medvetna om att vissa av våra medlemmar som inte kan delta fysiskt inte heller har eller är bekanta med dator etc. för att delta i "live"-sändning. Men som vi skriver inledningsvis så är även detta ett exceptionellt år och det är svårt att lösa alla situationer och vi kommer att vara behjälpliga med tekniken så mycket vi kan under rådande omständigheter.

Har du funderingar eller frågor så hör av dig till styrelsen (brf.senaten@gmail.com), vi är alltid öppna för ytterligare möjligheter att få till en bra föreningsstämma.

Nacka i maj 2020

Styrelsen

HSB Brf Senaten nr 2331 i Nacka

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar §18 gäller följande:

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.

Medlem som inte betalat förfallen "månadsavgift" har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall vara i original och gäller högst ett år från utförandet.

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Dagordning för föreningsstämman 2021-05-27

1. Föreningsstämman öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman och av specialarrangemang vid årets stämma
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Godkännande av dagordning
9. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens 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
20. Val av revisorer 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
 - 24.1. Ärende angående förslag att ordna någon sorts skydd för cyklar.
25. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 716421-0879

Styrelsen för HSB Brf Senaten i Nacka

Org.nr: 716421-0879

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 387:1 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	190	15 264
Gästlägenhet	1	24
Hysesrätter	6	325
Lokaler/lgh ombyggnation	4	334
Lokaler, uthyrda	1	21
Lokaler, egen användning	7	175
Gårdshus/föreningslokal inkl bastu	1	170
Förråd, kostnadsfria för boende	217	0
Förråd, för uthyrning för boende	40	280

Föreningens byggnader är uppförda år 1991/1992. Värdeår 1992.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nacka Centrum Samfällighetsförening. Föreningens andel är 36%.

Samfällighetsföreningen förvaltar en sopsuganläggning (Brf Senatens andel är 36%), två övriga anläggningar i vilka Brf Senaten inte har andelar i, samt ett garage och två markparkeringar (Brf Senatens andel är 68%).

Markparkering, Kantatvägen 1	85 platser, varav 13 gästplatser
Markparkering, Kantatvägen 27	64 platser, varav 14 gästplatser
Garage, Kantatvägen 8	110 bilplatser och 7 MC-platser





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna för bostadsrätter varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Projekt Mark- & Trädgårdsrenovering, Etapp III, är färdigställt. Besiktningar av Etapp I, II och III är gjorda. Den nyrenoverade lekplatsen har besiktigats (installationsbesiktning).

Pågående eller framtida underhåll

Ombyggnation av f.d. förskolelokalerna till 8 nya lägenheter (Kantatv. 1 och 11) startade med förprojektering i november 2019. Upphandling av projektledning för projektet gjordes under våren 2020. Föreningen tog ett lån på 8 miljoner kr för att finansiera ombyggnationen. Totalentreprenad upphandlades. Entreprenören påbörjade rivning och byggnation i augusti 2020. Förseningar i arbetet medförde att ombyggnationen inte kunde slutföras före årsskiftet.

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	Ombyggnation av förskolor till 8 bostadsrätter
2020	Byggnad	Omlokalisering och renovering av tvättstugor Kantatv. 1 & 11.
2021	Mark	Renovering av markområden "Etapp IV" vid Kantatvägen 1 & 11 (f.d. förskolornas lekplatser)
2021	Byggnad	Renovering av ytskikt i gårdshuset/föreningslokalen
2020/2021	Byggnad	Omdragning av spillvattenledningar i skyddsrum
2021	Byggnad	Rengöring av skärmtak
2021	Byggnad	Periodisk underhållssyn (med reservation för Covid-19)
2021	Byggnad	Renoveringsmålning av skadade fasader
2021/2022	Byggnad	Renovering kök, våtutrymmen i 6 lägenheter (gruppboendet)
2021	Byggnad	Renovering tvättstugor Kantatvägen 13, 19, 25, grovtvättstugan
2022/2023	Hissar	Byte eller modernisering av samtliga hissar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utemiljö	Etapp III Mark & Trädgårdsrenovering
2019	Utemiljö	Etapp II Mark & Trädgårdsrenovering
2019	Utemiljö	Etapp I Mark & Trädgårdsrenovering
2019	Byggnad	Renovering ytskikt hobby-/pingisrum, Kantatvägen 27
2018/2019	Fönster	Fönsterrenovering
2018	Byggnad	Slipning/-polering av samtliga trapphus
2017	Byggnad	Rengöring av balkonger
2017	Byggnad	Brandskyddsbesiktning
2017	Byggnad	OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)
2017	Byggnad	Statuskontroll av skyddsrum, komplettering skyddsrumsförråd
2017	Utemiljö	Markarbeten; gallring träd, buskar i trädgård & naturmark
2013/2014	Byggnad	Installation av värmepumpar för återvinning av frånluft
2011/2012	Byggnad	Installation av nytt passage-/låssystem (Aptus)





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Nacka Centrum Samfällighetsförening: Utredningar och granskningar av redovisade kostnader och intäkter under åren 2012 till 2019 har avslutats och resulterat i en retroaktiv justering av delägarnas skulder och fordringar. Brf Senaten har därvid en fordran på samfällighetsföreningen uppgående till drygt 763 000 kr som skall användas till planerade renoveringar, reparationer och förbättringar av garage och parkeringar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls (fysiskt, digitalt och via poströstning) 2020-06-15 med totalt 26 röstberättigade medlemmar; 10 medlemmar deltog fysiskt varav 9 var röstberättigade, 8 röstberättigade medlemmar deltog digitalt och 9 medlemmar genom poströst. (Inga medlemmar representerades via fullmakt.)

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-15 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Stefan Olsson	Ordförande
Charlotte Eriksson	Vice ordförande
Renée Åberg	Sekreterare
Annina Graan	Ledamot
Ann Elffors	Ledamot
Richard McCarthy	Ledamot
Birgit Andersson	Ledamot
Håkan Amrén	Ledamot
Janurban Modigh	HSB-ledamot

Under perioden 2020-06-15 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Stefan Olsson	Ordförande
Charlotte Eriksson	Vice ordförande
Renée Åberg	Sekreterare
Ann Elffors	Ledamot
John Olsson	Ledamot
Birgit Andersson	Ledamot
Urban Lundholm	Ledamot
Janurban Modigh	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Charlotte Eriksson, Birgit Andersson och Anne Elffors. Annina Graan som avgått ska ersättas.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten, inkl konstituerande mötet 2020-06-15.

Firmatecknare

Firmatecknare har under året varit:

2020-01-01 - 2020-06-15 har varit Annina Graan, Renée Åberg, Stefan Olsson & Charlotte Eriksson.

2020-06-15 - 2020-12-31 har varit Urban Lundholm, Renée Åberg, Stefan Olsson & Charlotte Eriksson.

Revisorer

Leo Gillholm	Föreningsvald ordinarie
Sara Luthander	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Renée Åberg, suppleant var Birgit Andersson.

Valberedning

Valberedningen består av Christianne Stenström, Kenneth Jacobsson och Ola Bergqvist.

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 2020-08-17. Deltagande var ledamöter från styrelsen, föreningsrevisorn, HSB-förvaltaren samt Nacka Drift & Skötsel AB.

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.

En översyn av underhållsplanen har inletts för att underlätta översikt och för att säkerställa att väsentliga objekt är listade med rimliga tidpunkter för underhållsåtgärder.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Sedan 2014 finns 5 värmepumpar för återvinning av från-luft i syfte att minska energiförbrukningen.

Belysningen i trapphusen har installerats med rörelsevakt för att spara energi.

För att minska energiförbrukningen både ute och inne byts successivt ljuskällor ut till LED-lampor.

Föreningen har en frivillig insamling för återvinning av returpapper (tidningar), grovsopor inklusive elektronik.

Uppsamling av matfett/-oljor startades 2018

Social

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

Under året har inga medlemsaktiviteter genomförts pga. smittrisk (Covid-19).

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 270 (267) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 20 (11) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	824	824	824	824	824
Totala intäkter kr/kvm*	873	878	878	892	914
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	336	351	327	282	330
Belåning, kr/kvm	11 296	10 860	10 978	11 054	11 127
Räntekänslighet	14%	14%	14%	14%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm*	402	345	351	382	336
Energikostnader kr/kvm	162	160	170	152	156

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



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Förklaring av nyckeltal

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det under detta 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 överskott/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.

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.

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.

Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 428	13 994	13 744	13 970	14 310
Resultat efter finansiella poster	235	1 022	-1 589	2 096	2 683
Soliditet	25%	25%	25%	25%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

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.

Rörelseintäkter		13 900 187
Rörelsekostnader	-	11 519 135
Finansiella poster	-	2 146 303
Årets resultat		234 749
Planerat underhåll	+	761 669
Avskrivningar	+	4 380 936
Årets sparande		5 377 354
Årets sparande per kvm total yta		339

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 047 778	0	11 522 471	3 508 388	1 021 763
Reservering till fond 2020			1 237 000	-1 237 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-761 669	761 669	
Balanserad i ny räkning				1 021 763	-1 021 763
Årets resultat					234 749
Belopp vid årets slut	44 047 778	0	11 997 802	4 054 821	234 749

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 054 821
Årets resultat	234 749
	4 289 570

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 530 152
Årets resultat	234 749
Reservering till underhållsfond	-1 237 000
Ianspråktagande av underhållsfond	761 669
Summa till stämmans förfogande	4 289 570

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 289 570
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 428 404	13 994 348
Övriga rörelseintäkter	Not 2	471 783	13 326
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 821 300	-5 482 078
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 311	-202 534
Planerat underhåll		-761 669	-255 314
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-373 919	-376 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 380 936	-4 308 960
Summa rörelsekostnader		<u>-11 519 135</u>	<u>-10 624 915</u>
Rörelseresultat		2 381 052	3 382 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 890	22 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-2 152 193</u>	<u>-2 383 133</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 146 303</u>	<u>-2 360 995</u>
Årets resultat		234 749	1 021 763

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	212 736 507	217 117 443
Pågående nyanläggningar	Not 9	20 074 926	11 411 123
		<u>232 811 433</u>	<u>228 528 566</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>232 811 933</u>	<u>228 529 066</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 041	20 399
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 874 418	4 693 631
Placeringskonto HSB Stockholm		1 505 443	504 580
Övriga fordringar	Not 11	929 781	771 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	495 492	312 010
		<u>8 817 174</u>	<u>6 301 815</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	231 079	211 042
Summa omsättningstillgångar		<u>9 048 253</u>	<u>7 512 857</u>
Summa tillgångar		<u>241 860 186</u>	<u>236 041 923</u>

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	44 047 778	44 047 778
Yttre underhållsfond	11 997 802	11 522 471
	<u>56 045 580</u>	<u>55 570 249</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 054 821	3 508 388
Årets resultat	234 749	1 021 763
	<u>4 289 570</u>	<u>4 530 152</u>
Summa eget kapital	<u>60 335 150</u>	<u>60 100 401</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>95 533 319</u>	<u>170 940 631</u>
	95 533 319	170 940 631
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 83 506 745	1 786 500
Leverantörsskulder	632 270	993 009
Skatteskulder	14 573	4 381
Fond för inre underhåll	168 934	304 099
Övriga skulder	Not 17 66 740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 602 455</u>	<u>1 912 902</u>
	85 991 717	5 000 891
Summa skulder	181 525 036	175 941 522
Summa eget kapital och skulder	<u>241 860 186</u>	<u>236 041 923</u>

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	234 749	1 021 763
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 380 936	4 308 960
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 615 685</u>	<u>5 330 723</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-333 710	-476 726
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-729 419</u>	<u>197 908</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 552 556</u>	<u>5 051 905</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-8 663 803</u>	<u>-11 322 717</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 663 803</u>	<u>-11 322 717</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>6 312 933</u>	<u>-1 786 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>6 312 933</u>	<u>-1 786 500</u>
Årets kassaflöde	1 201 686	-8 057 312
Likvida medel vid årets början	6 409 253	14 466 565
Likvida medel vid årets slut	7 610 939	6 409 253

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



HSB Brf Senaten 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 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
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 1 429 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 21,4 % 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 71 888 685 kr.

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 575 472	12 575 472
Hyror	799 962	835 423
Övriga intäkter	60 855	595 602
Bruttoomsättning	<u>13 436 289</u>	<u>14 006 497</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 759	-11 462
Hyresförluster	-126	-687
	<u>13 428 404</u>	<u>13 994 348</u>
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	206 792	13 326
Försäkringsersättning	264 991	0
	<u>471 783</u>	<u>13 326</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 379 305	1 184 983
Reparationer	853 256	578 439
El	584 368	670 398
Uppvärmning	1 041 236	1 137 499
Vatten	824 004	751 323
Sophämtning	70 969	64 877
Fastighetsförsäkring	149 998	146 350
Kabel-TV och bredband	82 582	74 742
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	326 434	316 242
Förvaltningsarvoden	470 221	515 841
Övriga driftkostnader	38 926	41 383
	<u>5 821 300</u>	<u>5 482 078</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 346	20 888
Administrationskostnader	77 101	70 253
Extern revision	21 750	17 425
Konsultkostnader	834	35 688
Medlemsavgifter	58 280	58 280
	<u>181 311</u>	<u>202 534</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	257 600	257 600
Revisionsarvode	12 880	12 500
Övriga arvoden	36 540	22 160
Sociala avgifter	66 899	83 770
	<u>373 919</u>	<u>376 030</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 115	2 083
Ränteintäkter HSB placeringskonto	862	890
Ränteintäkter HSB bunden placering	887	18 382
Övriga ränteintäkter	1 026	783
	<u>5 890</u>	<u>22 138</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	2 167 289	2 364 187
Övriga räntekostnader	-15 097	18 946
	2 152 193	2 383 133

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	243 147 922	237 965 657
Anskaffningsvärde mark	9 510 000	9 510 000
Årets investeringar	0	5 182 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 657 922	252 657 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 540 479	-31 231 519
Årets avskrivningar	-4 380 936	-4 308 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 921 415	-35 540 479
Utgående bokfört värde	212 736 507	217 117 443
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	168 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 327 000	4 327 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	308 000	308 000
Summa taxeringsvärde	288 635 000	288 635 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	11 411 123	5 270 671
Årets investeringar	8 663 803	6 140 452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 074 926	11 411 123
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	165 897	7 311
Övriga fordringar	763 884	763 884
	929 781	771 195
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	495 492	311 772
Upplupna intäkter	0	238
	495 492	312 010

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

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000			
	0	1 000 000			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	0	87			
Övriga bankkonton	231 079	210 955			
	231 079	211 042			
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	270397	0,52%	2021-01-28	41 190 089	0
Stadshypotek AB	304247	0,62%	2023-09-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	328923	0,43%	2022-12-01	9 636 094	0
Stadshypotek AB	328926	0,43%	2022-12-01	11 106 218	0
Stadshypotek AB	328930	0,50%	2023-12-01	9 524 935	0
Stadshypotek AB	328934	0,63%	2024-12-01	21 210 234	0
Stadshypotek AB	847129	2,39%	2023-04-30	37 655 838	1 600 000
Stadshypotek AB	927408	1,46%	2021-03-01	40 716 656	0
				179 040 064	1 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					171 040 064
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					95 533 319
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				212 026 000	212 026 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				83 506 745	1 786 500
				83 506 745	1 786 500
Not 17 Övriga skulder					
Källskatt				66 740	0
				66 740	0

**HSB Brf Senaten i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	180 023	187 894
Förutbetalda hyror och avgifter	1 072 259	1 074 570
Övriga upplupna kostnader	350 173	650 438
	1 602 455	1 912 902

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

Not 19 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Försäljning av de nya lägenheterna (upplåtelser) startade i slutet av februari 2021 direkt efter att interimistiskt slutbesked erhöles för 5 lägenheter. Slutgiltigt slutbesked för hela ombyggnaden erhöles i mars varpå de nya tvättstugorna öppnades och de återstående lägenheterna gick till försäljning.

Nacka, den

.....
Ann Elffors

.....
Birgit Andersson

.....
Charlotte Eriksson

.....
Janurban Modigh

.....
John Olsson

.....
Renée Åberg

.....
Stefan Olsson

.....
Urban Lundholm

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka, org.nr. 716421-0879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka för räkenskapsåret 2020 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leo Gillholm
Av föreningen vald revisor

**Valberedningens förslag till
BRF Senatens ordinarie
stämma 2021-05-27**

Sida 1 av 2

Stämмоordförande

Janurban Modigh

Protokolljusterare på stämman

Ola Bergqvist och Olle Jarlsåker

Rösträknare på stämman

Ola Bergqvist och Olle Jarlsåker

Styrelseledamöter, förslag

Stefan Olsson	1 år kvar på mandatperioden
Renée Åberg	1 år kvar på mandatperioden
John Olsson	1 år kvar på mandatperioden
Charlotte Eriksson	Omval för 1 år
Birgit Andersson	Omval för 2 år

Avgående ledamöter

Ann Elffors
Urban Lundholm

Nyval ledamöter för 2 år

Marina Berg (K23)
Nerijus Venckus (K17)

Föreningsrevisor/-er, förslag

Leo Gillholm, Föreningsrevisor - Omval för 1 år
Sara Luthander, Revisorssuppleant - Omval för 1 år

Valberedning (sittande)

Christianne Stenström, ordförande/sammankallande - Omval för 1 år
Ola Bergqvist - Omval för 1 år

**Valberedningens förslag till
BRF Senatens ordinarie
stämma 2021-05-27**

Sida 2 av 2

Arvodet för kommande 12 månaders period

Valberedningen föreslår att arvode utgår med 4 inkomstbasbelopp (IBB) för 2021.

IBB för 2021 är 68 200 kr.

- Arvode till Styrelsen: $4 \times 68\,200 = 272\,800$ kr
- Arvode till Revisor/-er: $0,2 \times 68\,200 = 13\,640$ kr
- Arvode för valberedningen: $0,2 \times 68\,200 = 13\,640$ kr

Övriga arvoden

- Arvode till förtroendevald för skötsel & administration av gårdshus & bastu utgår med 20% av IBB: $0,2 \times 68\,200 = 13\,640$ kr
- Arvode till förtroendevald gällande projektledning och andra arbetsuppgifter utanför det ordinarie styrelsearbetet: $1,5 \text{ IBB} = 102\,300$ kr
Arvodet avser arbete som styrelseledamot kan utföra där vi tidigare behövt anlita extern part (t.ex. projektledning eller liknande).

Nacka den 11 maj 2021

Valberedningen, HSB Brf Senaten 2331

Christianne Stenström, Ola Bergqvist och Kenneth Jacobsson

Motion - Cykelskydd (mottagen 2021-02-28)

Ärenderubrik

Cykelskydd

Jag föreslår att stämman beslutar att (yrkande):

Ordna något sorts skydd för cyklar.

Motivering/Bakgrund

Redan nu är det hopplöst att få tillgång till cykelrum. 8 nya lägenheter har nu tillkommit och det stod att de skulle ha tillgång till cykelrum i annonserna. Alltså, bygg ett skjul eller i värsta fall ett cykelställ med 3 väggar och ett tak som skyddar mot det svenska vädret och stöld. Kanske på gångvägen mellan parkeringen och Kantatvägen 1 där det nu står ett oskyddat cykelställ och en container.

Fanny Degerfelt, lägenhet 148, Kantatvägen 7.

Styrelsens utlåtande och svar på motionen

Gångvägen och området med ett cykelställ mellan Kantatvägen 1 och parkeringen är kommunens mark och ansvar, varför Brf Staten inte kan anlägga ytterligare cykelförvaring där.

Föreningen har 3 cykelrum i markplan, cykelställ vid varje huvudingång och ett antal cykelförråd i källarplan Kantatvägen 1-3 och 9-11 där det fortfarande finns plats.

Styrelsen har beslutat att boden på innergården Kantatvägen 11 anpassas som förvaringsplats för cyklar.

Styrelsen anser motionen därmed besvarad.



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

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.