



HSB BRF SVARTVIK 268

ÅRSREDOVISNING 2020



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 FÖRENINGSTÄMMA GENOM POSTRÖSTNING

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Svartvik 268 kallas till
ordinarie föreningsstämma 2021-05-20.

Årets stämma genomförs genom poströstning, och utan fysiskt deltagande av medlemmar. Detta med anledning av rådande pandemi och med stöd i tillfällig lagstiftning. Instruktion och formulär för poströstning kommer att inom kort delas ut till samtliga hushåll tillsammans med årsredovisningen.

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - 1 Motion, information till medlemmar, Jan-Åke och Monica Bosell
 - 2 Motion, säkerhetsdörrar och fastighetsboxar, Martin Norberg
24. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Svartvik
nr 268 i Stockholm

Org.nr: 716418-6913

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF SVARTVIK

Styrelsen för Brf Svartvik i Minneberg, Bromma, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om området Minneberg

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste bostadsområden med närmare 1 000 bostäder - Minneberg, ett naturskönt område vid Ulvsundasjön, med upplyst strandpromenad, en småbåtshamn och badplatser.

Området består av fyra bostadsrättsföreningar varav Brf Svartvik är den största. Inflyttningen i Brf Svartvik skedde etappvis under 1986 – 1987.

Under 2009 har Stockholms stadsmuseum K-märkt fastigheterna. "Minneberg är ett av de främsta exemplen på ett enhetligt postmodernistiskt område i Stockholm" är en av motiveringarna till beslutet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Svartvik 1 – 6 i Bromma, Stockholm. På fastigheterna finns sju byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	327	24 280
Lokaler	3	1 139
Förråd	49	193

Värdeår för föreningens fastigheter är 1985.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector AB, där ingår även styrelseansvars-försäkringen. Bostadsrättstillägg bekostas av medlemmarna.

Föreningens bostadslägenheter

Föreningen har 327 bostadsrättslägenheter upplåtna enligt nedan:

320 till enskilda bostadsrättshavare

5 till kommunen

2 till äldreboenden (genom HSB Stockholm)

Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 m². Medelytan per lägenhet är 74 m².

Antal lägenheter av respektive typ

Fastigheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok o större
Svartvik 1–6	13	97	133	81	3

Föreningens lokaler för uthyrning (1 139 m2)

1 kontorslokal (70 kvm, hyrs av Clavius)

2 permanenta förskolor (total yta 1 069 kvm, hyrs av Stockholms kommun)

49 mindre extra förråd som hyrs ut till medlemmarna i föreningen.

Föreningens lokaler för fritid, samvaro och hobby

1 vävstuga

1 bibliotek

1 övernattningsrum

1 styrelselokal

1 samlingslokal (Badviken)

1 Gym

Förutom de lokaler som nämnts ovan finns i området ytterligare 4 övernattningslägenheter, 1 samlingslokal (Båtviken), 1 gym med bastu samt lokaler för annan föreningsverksamhet (judo, yoga, seniorverksamhet, foto, bridge, snickeriklubb, båtklubb). Dessa kan nyttjas av alla boende i Minneberg.

SAMFÄLLIGHET

Brf Svartvik ingår i Minnebergs Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Tangen, Tranan och Sandvik.

Uppgifter som ligger på samfälligheten att hantera är värmeproduktion, centralsug för hushållssopor, omhändertagande av grovsopor, förvaltning av parkeringsanläggningarna, centralantenn, bredbandavtal samt områdets gemensamhetslokaler för förenings- och fritidsverksamhet.

Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent.

Brf Svartviks betalningar till Samfälligheten 2016 – 2020 (kkkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Uppvärmning	2 298	2 849	2 502	2 202	2 165
Samfällighetsavgifter	2 533	1 849	2 248	1 987	1 987
Summa	4 831	4 698	4 750	4 189	4 152

Skillnader i samfällighetsavgifter mellan de olika åren beror på olika investeringar och arbeten som genomförs i samfälligheten.

Uppvärmning

Samfällighetens största kostnad är uppvärmning.

Drygt 50% kommer från återvinning av värme från bostäder och lokaler.

Värmeanläggningen är av kombityp för olja och el med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning.

Sophantering

Ett arbete kring hur vi ska hantera matavfall pågår genom samfälligheten, både med tanke på ny lagstiftning och med fokus på en mer hållbar förening.

Parkeringsanläggning

Området har 2 parkeringsgarage med sammanlagt 528 bilplatser, där hyran för tillfället är 608 kr/månad (under tak med motorvärmare).

Tilldelning sker efter kötid, som för närvarande är relativt lång (ett 100-tal boende väntar på plats). Ett av garagen (P2) planeras att byggas ut med påbörjan under 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade, vilket också blir fallet under 2021.

Genomfört och planerat underhåll

Brf Svartvik arbetar med 20-åriga underhållsplaner, där uppdateringar sker minst vart annat år. Tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 20-årsperioden.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2021-	Gästlägenhet	Renovering
2021-	Innergårdar	Underhåll/reparation
2021-	Övrigt	Radonmätning
2021-	VVS	OVK besiktning
2020–2021	Gård/lekplats	Renovering av lekplats vid Badviken

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	VVS	Stamspolning/Kontroll av skick
2019	Övrigt	Renovering av cykelställ och cykelrum
2020–2021	Hissar	Byte av hissar är avslutat
2020	Tvättstugor	Byte av maskinpark avslutat

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under 2019 startat ett arbete kring **hållbarhet**, bland annat genom att starta upp en hållbarhetsgrupp som fortsatt aktivt verkat under 2020.

Alla hissarna är nu bytta i Brf Svartvik och vi ser fram emot många problemfria år.

Vi har ökat amorteringen på våra lån ytterligare, detta med anledning av det goda ränteläget.

Renovering av gemensamhetslokalen Badviken genomförs av samfälligheten under 2021.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 juni 2020. Vid stämman deltog 44 medlemmar varav 0 med fullmakt och 25 genom poströstning.

nrp

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2020 haft följande sammansättning fram till stämman 20/5 2021.

Namn:	Ansvarsområde:
Andreas Granström	Ordförande
Erik Govers	Mark och trädgård, vice ordförande
Linda Heikkilä	Sekreterare, medlem i hållbarhetsgruppen
Pia Bergström	Ekonomi, medlem i hållbarhetsgruppen
Mattias Hansson	Drift, brandskydd
Jonas Sohlberg	Information, boendeombud, medlem i hållbarhetsgruppen
Carina Ingren	Mark och trädgård, drift
Karin Högseth	Information, mark och trädgård
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Granström, Mattias Hansson, Pia Bergström och Karin Högseth.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Andreas Granström, Erik Govers, Mattias Hansson och Pia Bergström (två i förening).

Revisorer

Tomas Ekbohm	Föreningsvald ordinarie
Petter Gustafsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

I distriktsstämman har föreningen representerats av Karin Högseth.

Representanter i Samfälligheten

Erik Govers, Mattias Hansson, Andreas Granström och Carina Ingren.

Valberedning

Anna Morland, Lisa Norlin och Heléne Björk (sammankallande).

Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Arvode till styrelsen är av årsstämman (2020) fastställt till fem (5) inkomstbasbelopp (66,800 kr), totalt **334,000 kr** (exklusive sociala avgifter) att fritt fördelas inom styrelsen.

Föreningsvald revisor tilldelas 13,360 kr (20 % av ett (1) inkomstbasbelopp)

Valberedningen tilldelas 6,012 kr (9% av 1 inkomstbasbelopp) per valberedare.

Till ovanstående summor tillkommer sociala avgifter.

Stämman har därutöver bemyndigat styrelsen att ge särskild ersättning enligt av stämman fastställda principer (bilaga 1).

Extra arvoden utanför ram har utgått med 26,546 kr

Total årskostnad för arvoden *inklusive* sociala avgifter till styrelsen och övriga arvoden under 2020 uppgår till 491 369kr (500,527 kr för 2019).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 25/9 2020 samt har energideklaration utförts.

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

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 457 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 37 överlåtelse skett, varav 6 genom arv eller gåva.

Oavsett antalet medlemmar som bor i en bostadsrätt gäller en röst per bostadsrätt vid årsstämman. HSB Stockholm innehar ett medlemskap i föreningen och har en representant i föreningens styrelse.

Avtal om förvaltning mm

Styrelsen har direkt eller via Samfälligheten avtal med ett flertal organisationer och företag. De för föreningen mest väsentliga avtal är följande:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholm Takentreprenad för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöras.
- Fortum för fastighetsel.
- 2019-- Mercury AB för städning av trapphus och lokaler.
- 2019-- Amsler Hiss avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- Protector AB beträffande fastighetsförsäkring från och med 2016.
- ComHem AB för kabel-TV.
- Telenor AB för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Föreningens informationsblad-Minnebergsbladet

Minnebergsbladet har under året utkommit med 4 nummer. Tidigare Svartviksbladet har under året integrerats i ett gemensamt informationsblad för hela samfälligheten, där 1:a numret gavs ut i december, 2019.

Detta för att öka transparensen mellan föreningarna och spara kostnader för att trycka bladet.

YB

Föreningens kontaktinfo

Hemsidan: www.brfsvartvik.com (ansvarig Jonas Sohlberg och Linda Heikkilä)

E-post: info@brfsvartvik.com

Styrelsens brandskyddsarbete

Styrelsens brandskyddsarbete finns dokumenterat, så att alla i styrelsen nu och i framtiden ska förstå brandskyddsarbetet och kunna utföra de kontroller som beslutats. Ett viktigt led i förebyggande arbetet är att få bort brännbart material i trapphusen.

Brandsläckare finns i alla tvättstugor, fritidslokaler och övernattningsrum.

Vidare har samtliga bostäder i Brf Svartvik utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet kontrollera att brandvarnarna fungerar tillfredsställande och att brandfarligt material inte förvaras i trapphusen.

Gästlägenhet

Föreningens lägenhet med 6 bäddar, kan bokas via hemsidan och får hyras av medlemmar i alla bostadsrättsföreningarna, som får tillfälliga besökare.

Hyran är 400 kronor per dygn och antalet uthyrda dygn uppgick till 123 under 2020.

Städdagar

Föreningen har inte genomfört städdagar under 2020 med anledning av Covid-19.

Flerårsöversikt

Nyckeltal tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	18 939	18 899	18 864	18 808	18 652
Resultat efter finansiella poster	-3 266	408	-2 163	-4 944	-107
Årsavgift*, kr/kvm	682	682	682	682	682
Drift**, kr/kvm	413	398	409	417	340
Belåning***, kr/kvm	6 397	6 463	6 489	6 499	6 523
Soliditet, %	23	24	23	24	25

* Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

** Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för den totala ytan och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på föreningens totala kvm-yta.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 462 484	4 548 413	9 113 438	5 710 129	407 549
Reservering till fond 2020			5 126 335	-5 126 335	
Ianspråktagande av fond 2020			-8 374 976	8 374 976	
Balanserad i ny räkning				407 549	-407 549
Årets resultat					-3 266 147
Belopp vid årets slut	32 462 484	4 548 413	5 864 797	9 366 320	-3 266 147

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 117 679
Årets resultat	-3 266 147
Reservering till underhållsfond	-5 126 335
I anspråkstagande av underhållsfond	8 374 976
Summa till stämmans förfogande	6 100 172

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 100 172
-------------------------	-----------

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



Org Nr: 716418-6913

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 939 718	18 899 438
Övriga rörelseintäkter	Not 2	61 833	24 275
Summa rörelseintäkter		19 001 551	18 923 713
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-18 544 784	-15 055 666
Övriga externa kostnader	Not 4	-307 342	-232 517
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-491 369	-500 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 140 355	-2 152 163
Summa rörelsekostnader		-21 483 850	-17 940 872
Rörelseresultat		-2 482 299	982 841
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	69 761	63 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-853 609	-639 201
Summa finansiella poster		-783 848	-575 291
Årets resultat		-3 266 147	407 549

njo



Org Nr: 716418-6913

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>199 035 351</u>	<u>201 175 706</u>
		199 035 351	201 175 706
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>199 035 851</u>	<u>201 176 206</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 950	0
Övriga fordringar	Not 10	1 833 386	5 660 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>1 166 529</u>	<u>249 342</u>
		3 023 865	5 909 379
Kortfristiga placeringar	Not 12	15 000 000	15 000 000
Kassa och bank	Not 13	78 515	59 903
Summa omsättningstillgångar		<u>18 102 380</u>	<u>20 969 282</u>
Summa tillgångar		<u>217 138 231</u>	<u>222 145 488</u>



Org Nr: 716418-6913

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 010 897	37 010 897
Yttre underhållsfond	5 864 797	9 113 438
	<u>42 875 694</u>	<u>46 124 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 366 320	5 710 129
Årets resultat	-3 266 147	407 549
	<u>6 100 172</u>	<u>6 117 679</u>
Summa eget kapital	<u>48 975 866</u>	<u>52 242 014</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 0	163 833 525
	0	<u>163 833 525</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 163 833 525	1 700 000
Leverantörsskulder	431 158	815 750
Skatteskulder	182 233	111 053
Övriga skulder	Not 16 359 763	493 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 3 355 686	2 949 803
	<u>168 162 365</u>	<u>6 069 950</u>
Summa skulder	<u>168 162 365</u>	<u>169 903 475</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>217 138 231</u>	<u>222 145 488</u>



Org Nr: 716418-6913

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 266 147	407 549
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 140 355	2 152 163
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 125 792	2 559 712
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-334 130	-58 452
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-41 110	196 294
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 501 033	2 697 554
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 700 000	-668 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 700 000	-668 900
Årets kassaflöde	-3 201 033	2 028 654
Likvida medel vid årets början	20 109 936	18 081 282
Likvida medel vid årets slut	16 908 903	20 109 936

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



HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 resultatdisposition 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. Beskattnings 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 107 868 156 kr.



Org Nr: 716418-6913

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 548 964	16 549 101
Årsavgifter vatten	216 324	82 908
Hyrer	2 070 645	2 100 784
Övriga intäkter	147 157	167 792
Bruttoomsättning	18 983 090	18 900 585
Avgifts- och hyresbortfall	-38 600	-3 840
Hyresförluster	-4 772	2 693
	18 939 718	18 899 438
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning från försäkringsbolag	61 833	24 275
	61 833	24 275
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 553 183	3 025 218
Reparationer	1 635 868	1 597 582
El	574 481	620 643
Uppvärmning	2 298 366	2 849 235
Vatten	452 082	477 116
Sophämtning	6 077	16 175
Fastighetsförsäkring	421 523	411 427
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	753 524	736 699
Förvaltningsarvoden	369 855	378 393
Övriga driftkostnader	104 849	71 876
Planerat underhåll	8 374 976	4 871 301
	18 544 784	15 055 666
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 763	24 102
Administrationskostnader	113 709	82 245
Extern revision	31 250	21 250
Konsultkostnader	35 600	11 900
Medlemsavgifter	93 020	93 020
	307 342	232 517
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	307 500	312 499
Revisionsarvode	12 880	12 500
Övriga arvoden	61 546	64 376
Löner och övriga ersättningar	1 250	0
Sociala avgifter	108 193	111 152
	491 369	500 527



Org Nr: 716418-6913

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 213	2 914
Ränteintäkter HSB placeringskonto	64	64
Ränteintäkter skattekonto	0	383
Ränteintäkter HSB bunden placering	67 350	58 538
Övriga ränteintäkter	1 134	2 011
	69 761	63 910

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	853 368	638 992
Övriga räntekostnader	241	209
	853 609	639 201



Org Nr: 716418-6913

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	216 275 877	216 275 877
Ingående anskaffningsvärde mark	16 870 000	16 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 145 877	233 145 877
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 970 171	-29 818 008
Årets avskrivningar	-2 140 355	-2 152 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 110 526	-31 970 171
Utgående redovisat värde	199 035 351	201 175 706
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	285 000 000	285 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 117 120	19 117 120
Taxeringsvärde mark - bostäder	291 000 000	291 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 525 023	9 525 023
Summa taxeringsvärde	604 642 143	604 642 143
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 998	3 059
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 766 322	4 986 031
Placeringskonto HSB Stockholm	64 067	64 002
Övriga fordringar	0	606 946
	1 833 386	5 660 038
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 072 449	177 295
Upplupna intäkter	94 080	72 047
	1 166 529	249 342
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000



Org Nr: 716418-6913

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
SBAB	0	26 015
Handelsbanken	42 943	100
Nordea plusgiro	32 572	30 788
	78 515	59 903

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	241728	0,39%	2021-01-27	25 391 012	250 000
Stadshypotek AB	259473	0,54%	2021-03-22	15 485 566	150 000
Stadshypotek AB	278377	0,41%	2021-06-15	26 953 323	250 000
Stadshypotek AB	283837	0,41%	2021-06-15	30 146 260	300 000
Stadshypotek AB	287127	0,41%	2021-06-15	21 973 645	250 000
Stadshypotek AB	287128	0,41%	2021-06-15	21 973 645	250 000
Stadshypotek AB	287129	0,41%	2021-06-15	21 910 074	250 000
				163 833 525	1 700 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 155 333 525

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

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 185 066 000 185 066 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 163 833 525 1 700 000
163 833 525 1 700 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner 34 493 25 533
Inre fond 325 270 339 538
Övriga kortfristiga skulder 0 128 273
359 763 493 344

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 42 608 37 157
Förutbetalda hyror och avgifter 1 586 058 1 474 674
Övriga upplupna kostnader 1 727 020 1 437 972
3 355 686 2 949 803

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 716418-6913

HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

11/4 2021


Andreas Staffan Granström


Carina Ingren


Erik Govers


Jonas Sahlberg


Karin Högseth


Lars-Yngve Larsson


Linda Heikkilä

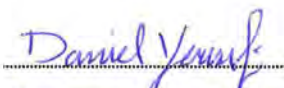

Mattias Hansson


Pia Bergström

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 29 lämnats beträffande denna årsredovisning


Tomas Ekborn

Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm, org.nr. 716418-6913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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, förfälskning, 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.

130

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 Svartvik nr 268 i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

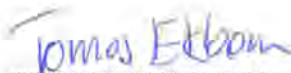
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 den 29/14 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tomas Ekblom
Av föreningen vald revisor

Bromma 2021-02-28

Till styrelsen för bostadsrättsföreningen HSB Svartvik 268.

Motion att förelägga medlemmarna på ordinarie föreningsstämma för verksamheten 2020

Bakgrund

I dag får medlemmarna ingen information om nya större avtal som föreningens- och samfällighetens styrelser tecknar.

Ett exempel är det avtal som nyligen skrivits vad gäller avfallshanteringen. I ett meddelande till oss medlemmar 2021-02-07 får vi veta att vi nu har en ny avfallsentreprenör, Office Recycling. De tar direkt över från tidigare entreprenör. Frågan är varför samfälligheten bytt entreprenör och vilka fördelar för oss medlemmar som detta nya avtal innebär. Det skulle också vara bra att få information om det nya bolaget. Är det ett stort och etablerat företag eller är vi kund hos ett litet nystartat företag.

Ett annat exempel är Svartviks byte av hissentreprenör till Amsler. Vad är fördelarna med detta avtal jämfört med tidigare och jämfört med exempelvis Kone.

Medlemmarna bör även informeras om nya och förlängda förvaltningsavtal med HSB Stockholm.

Information ska utformas så att den ger oss medlemmar förståelse för det nya avtalet utan att affärshemligheter sprids.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen i bostadsrättsföreningen och i Samfällighet åläggs att ge medlemmarna denna utökade information från tidigast möjliga tidpunkt.

Jag är medveten om att jag inte kan ställa en motion till Samfälligheten men yrkar på att Svartviks företrädare i Samfällighetens styrelse lägger fram detta yrkande.

Jan-Åke Bosell

Monica Bosell

Svartviksslingan 45 308

Svartviksslingan 45 308

200329 Svar på motion om utökad information om ingångna avtal

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar.

Styrelsen informerar regelbundet medlemmarna om nya avtal som föreningen och samfälligheten tecknar. Information ges månatligen efter varje styrelsemöte genom de nyhetsbrev som publiceras på hemsidan, hängs upp i samtliga portar och mejlas ut till alla som önskar. Information ges även i Minnebergsbladet. Vidare har medlemmarna möjlighet att träffa styrelsen och ställa frågor om bl.a. ingångna avtal på de regelbundna öppna hus som hålls. (Pga. den rådande pandemin har dock dessa träffar tyvärr fått ställas in.) Styrelsen bjuder även i vanliga fall in till höstmöte där information om bl.a. ingångna avtal lämnas. Styrelsen anser sig lämna tillräcklig information om vad avtalen innebär och vilka överväganden som gjorts inför avtalens ingående.

Styrelsen anser sammanfattningsvis att medlemmarna i föreningen redan får tillräckligt med information om nya större avtal som föreningen och samfälligheten tecknar. Styrelsen kommer dock framgent att hålla motionärens intention om utökad information i minnet och i möjligaste mån försöka lämna mer specifik information om större ingångna avtal.

Styrelsen föreslår:

- **Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.**

Införande av säkerhetsdörrar och fastighetsbox (ersätter brevinkast)

Våra ytterdörrar är gamla och slitna. Många ringklockor är även ur funktion. Dörrarna är långt ifrån moderna och behöver uppfräschning. Dem isolerar dåligt och skyddar ej mot inbrott/brand/oljud.

Jag föreslår införande av säkerhetsdörrar och även fastighetsbox som ersätter våra brevinkast.

Fördelar:

- Isolerar bättre mot buller/störande ljud från trapphuset
- Extremt inbrottssäker/svår att bryta upp
- Stoppar brand och giftig gas
- Stoppar otrevliga dofter från trapphuset
- Fastighetsboxen möjliggör att posten även kan lämna ett lite större paket, i ditt fack
- Fastighetsboxen underlättar för posten att dela ut brev (med en central fastighetsbox i entrén)

Martin Norberg
Svartviksslingan 43, 291

200329 Svar på motion om säkerhetsdörrar och fastighetsboxar

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar.

Lägenhetsdörrarna är bostadsrättshavarens ansvar. Det framgår av § 31 i stadgarna. I föreningen finns ca 330 lägenheter. Att byta till säkerhetsdörr kostar omkring 15 000 kr per dörr och skulle alltså kosta föreningen mycket pengar. Många lägenheter är dessutom redan försedda med säkerhetsdörrar. Om föreningen skulle bekosta byte skulle det kunna uppfattas som orättvist gentemot de medlemmar som redan har lagt pengar på en egen säkerhetsdörr. Styrelsen har emellertid under våren gått ut med ett förmånligt erbjudande till alla bostadsrättshavare om byte till säkerhetsdörr.

När det gäller fastighetsboxar/postboxar bedömer styrelsen att det inte skulle finnas tillräckligt med utrymme för det i samtliga portar. Det är vidare bekvämt för oss boende att få posten genom brevinkast. Det underlättar särskilt för äldre och/eller handikappade. Numera finns möjlighet att få större försändelser levererade till Coop i Minneberg genom Instabox. Styrelsen anser inte att det finns tillräckligt starka skäl att byta till fastighetsboxar.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

- **Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.**



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

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 ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda fem medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

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 omsättnings-tillgångar 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor