





HSB BRF BARRTRÄDET

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

KALLELSE

Medlemmar i HSB Bostadsrättsförening **Barrträdet** nr 617 i Nacka
kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

TID: **MÅNDAGEN DEN 13 MAJ 2019, KL 19.00.**
PLATS: **Brf Alphyddan föreningslokal, Alphyddevägen 11 Nacka**
Lättare förtäring serveras från kl 18.00

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen, Motion nr 1; Källsortering Motion nr 2; Utökade tider i grovsoprum Motion nr 3; Nya entrédörrar som är tidsenliga med husen. Motion nr 4 Användning av föreningens kapitaltillgångar
25. Föreningsstämmans avslutande

På föreningsstämman 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 insats eller årsavgift har inte rösträtt.
En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett biträde.

VÄLKOMNA! STYRELSEN

Styrelsen för
HSB Brf Barrträdet i Nacka

Org.nr: 714000-0048

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BARRTRÄDET I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 84:4 och 84:5 i Nacka kommun. I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter, lägenheter	189	11 212
Hyresrätter, lägenheter	2	304
Lokaler (bostadsrätt)	2	401,5
Lokaler (hyresrätt, förråd)	38	370
Parkering och garageplats	0	

Föreningens fastighet är byggd 1962 och värdeår är 1963. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam och i försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

HSB Stockholm har skött förvaltningen för 2018 inom områdena ekonomi och administrativ förvaltning. Fastighetsskötsel, markskötsel och trappstädning har utförts enligt avtal med Nacka Drift och Skötsel AB.
Kalendarium över enbart större utförda renoveringar

1993	Byte av avloppsstammar och helkakling av badrum.
2005	Total renovering och inglasning av samtliga balkonger. Bokning av tvättstugor, bastu, solarium och hotell via Internet har möjliggjorts.
2006	Slutförande av balkongrenoveringar samt inglasning
2007	Byte av låssystem i samtliga gemensamma utrymmen. Sopnedkasten ersatta av djupförvar av typ Molok. Renovering av samtliga tvättstugor inkl. byte av maskinutrustning.

2011	Målning av pingisrummet. Målning av väggar och golv i källare har utförts.
2012	Renovering av samtliga 4 yttertak. Brandsyn är utförd, rökluckor och nödbelysning åtgärdade.
2013	Västra fasaden 23-25 är renoverad. Fönsterbyte påbörjat för hela föreningen.
2014	Fönsterbytet klart under sommaren. Markarbeten på östra gården (19-21), samt vid trappan (gaveln 19) och utanför grovsoprummet. Byte av hiss och maskineri i 35:an
2015	Byte av belysning i samtliga trapphus. Markarbeten vid 19-21 samt västra gårdens lekplats och västra trappan från 35:an mot gångbron. Fönsterbyte utfördes på balkongerna mellan låghusen och höghusen (6 st), mot gårdarna. Byte av tegel utanför föreningens kontor, från mark upp till hustaket. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i samtliga lägenheter. Frånluftsfläktar på samtliga hustak byttes. I bastun har det utökats med en toalett samt avlopp.
2016	Nya brandsäkra dörrar till fläktrum och hissmaskinrum har installerats, 8 st. OVK, (obligatorisk ventilationskontroll), slutfördes under året och nästa OVK sker om 6 år, år 2022.
2017	Målning av samtliga trapphus. Byte av stamventiler ca 80 st. i källare. Upprustning och förändring av lekplatserna på bägge innergårdar.
2018	Stamspolning och isolering av vindarna på låghusen.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

2019	Byte av radiatorventiler i alla lägenheter samt injustering av värmesystem. OVK – lokaler
2020	Renovering av tvättstugor
2021	Renovering av hiss i 23:an
2022	Renovering av hiss i 33:an OVK - lägenheter
2023	Renovering av hiss i 25:an

Övriga väsentliga händelser

Den ordinarie föreningsstämman hölls i Brf Alphyddans föreningslokal den 15 maj.

Föreningen bytte bredbandsleverantör till Ownit och det färdigställdes under januari.
Ett flertal planeringsmöten med Nacka Drift & Skötsel gällande föreningens trädgård hölls under året för att förbättra och förenkla skötseln av gårdarna. På kortsidan av 21:an i slänten gjordes en rejäl rensning av buskar mm. Vid östra trappan togs 2 st. tujor bort och området täcktes med markduk och bark för eventuellt kommande plantering.
Med tanke på den varma sommaren som varit gjorde trädgårdsgruppen och styrelsen ett fantastiskt arbete med bevattningen i området.

Isolering av vindarna på låghusen utfördes i börja av året.
Bouleturnering anordnades under september och det bjöds på korvgrillning mm och det uppskattades av medlemmarna.
Stamspolning gjordes under hösten i samtliga hus förutom i 31:an på grund av komplikationer i en lokal.

Rensning av barnvagnsrummen påbörjades under september och när det avslutades skänktes det som blev kvar till förskolan i Alphyddan till många barns glädje.

I samråd med samtliga föreningar i Alphyddan har styrelsen påbörjat en diskussion om att försöka få till en återvinningstation i området. Arbetet med detta pågår för fullt.
Tyvärr har föreningen märkt av en påtaglig ökning av klotter, skadegörelser samt nedskräpning inom föreningens områden.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15 Vid stämman deltog 32 medlemmar samt 4 fullmakter.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Vanja Rahm	Ordförande
Mikael Nilsson	Vice ordförande
Gunilla Bruks	Sekreterare
Kjell Olsson	Ledamot
Denis Sonnbrink	Ledamot
Jonas Roovete	Ledamot
Jonas Levin	Ledamot
Alexandra J Nilsson	Suppleant
Alicia Hernaez	Suppleant
Christina Schön	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Bruks, Denis Sonnbrink, Kjell Olsson, Mikael Nilsson och Jonas Roovete.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Arbetsutskottet har hållit 11 st. protokollförda sammanträden samt 2 trappvärdsmöten och ett trädgårdsmöte.
Styrelsen började verksamhetsåret med en trevlig planeringskonferens den 23:e augusti.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Vanja Rahm, Mikael Nilsson, Gunilla Bruks, Kjell Olsson två i förening.

Revisor

Stefan Kummås	Föreningsvald ordinarie
Lena Magnusson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning
Valberedningen består av Renja Rickett sammankallande, samt Helena Milton, Jan Rehnberg och Anders Tiger.

Underhållsplan
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.
Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-04

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 254 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 16 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 transparen 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	690	690	690	690	689
Totala Intäkter kr/kvm	705	706	713	702	693
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	201	223	215	204	244
Belåning, kr/kvm	1 856	1 904	1 949	1 998	2 039
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	430	409	422	428	378
Energikostnader kr/kvm	222	214	212	201	203

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 här.

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.

Drift och underhåll
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 661	8 676	8 758	8 628	8 511
Resultat efter finansiella poster	1 158	72	510	439	1 751
Soliditet	41%	39%	39%	38%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		8 660 550
Rörelsekostnader	-	7 026 244
Finansiella poster	-	476 771
Årets resultat		**1 157 535**
Planerat underhåll	+	481 641
Avskrivningar	+	829 924
Årets sparande		**2 469 099**
Årets sparande per kvm total yta		**201**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 285 360	9 240 980	1 917 317	4 227 039	71 831
Reservering till fond 2018			2 100 000	-2 100 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-481 641	481 641	
Balanserad i ny räkning				71 831	-71 831
Årets resultat					1 157 535
Belopp vid årets slut	1 285 360	9 240 980	3 535 676	2 680 511	1 157 535

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 298 870
Årets resultat	1 157 535
Reservering till underhållsfond	-2 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	481 641
Summa till stämmans förfogande	**3 838 046**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**3 838 046**

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

HSB Brf Barrträdet i Nacka

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 660 550	8 676 341
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 282 165	-5 020 963
Övriga externa kostnader	Not 3	-192 254	-179 408
Planerat underhåll		-481 641	-1 837 018
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-240 261	-260 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-829 924	-830 051
Summa rörelsekostnader		-7 026 244	-8 128 218
Rörelseresultat		**1 634 306**	**548 123**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 190	12 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-495 961	-488 554
Summa finansiella poster		-476 771	-476 292
Årets resultat		**1 157 535**	**71 831**

HSB Brf Barrträdet i Nacka

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	35 727 976	36 557 899
		35 727 976	36 557 899
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 728 476	36 558 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 019	18 676
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 693 158	3 397 951
Placeringskonto HSB Stockholm		6 760	6 753
Övriga fordringar	Not 9	11 190	20 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	332 527	438 422
		3 048 654	3 881 996
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 500 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 12	61 013	384
Summa omsättningstillgångar		7 609 667	5 882 380
Summa tillgångar		**43 338 143**	**42 440 779**

HSB Brf Barrträdet i Nacka

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 285 360	1 285 360
Upplåtelseavgifter		9 240 980	9 240 980
Yttre underhållsfond		3 535 676	1 917 317
		14 062 016	12 443 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 680 511	4 227 039
Årets resultat		1 157 535	71 831
		3 838 046	4 298 870
Summa eget kapital		17 900 062	16 742 527
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 200 000	23 000 000
		22 200 000	23 000 000
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	600 000	400 000
Leverantörsskulder		867 227	602 152
Skatteskulder		21 055	0
Fond för inre underhåll		493 067	507 408
Övriga skulder	Not 15	38 925	40 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 217 807	1 148 417
		3 238 081	2 698 252
Summa skulder		25 438 081	25 698 252
Summa eget kapital och skulder		**43 338 143**	**42 440 779**

HSB Brf Barrträdet i Nacka

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 157 535	71 831
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	829 924	830 051
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 987 458	901 882
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	128 556	-66 408
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	339 829	-209 974
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 455 843	625 500
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-550 000
Årets kassaflöde	**1 855 843**	**75 500**
Likvida medel vid årets början	**5 405 088**	**5 329 588**
Likvida medel vid årets slut	**7 260 931**	**5 405 088**

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

HSB Brf Barrträdet 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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,28 % av anskaffningsvärdet.

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

HSB Brf Barrträdet i Nacka

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	7 741 212	7 741 212
	Årsavgifter vatten	3 612	3 552
	Hyror	782 111	734 778
	Övriga intäkter	134 080	222 009
	Bruttoomsättning	8 661 015	8 701 551
	Avgifts- och hyresbortfall	-414	-25 172
	Hyresförluster	-51	-38
		8 660 550	**8 676 341**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	621 259	577 238
	Reparationer	495 100	588 885
	El	281 588	261 847
	Uppvärmning	1 851 409	1 783 943
	Vatten	596 621	586 188
	Sophämtning	220 964	212 476
	Fastighetsförsäkring	104 676	87 230
	Kabel-TV och bredband	266 058	80 737
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	290 467	286 265
	Förvaltningsarvoden	510 285	510 860
	Övriga driftkostnader	43 738	45 294
		5 282 165	**5 020 963**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Hyror och arrenden	6 009	8 336
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 826	16 432
	Administrationskostnader	74 269	81 740
	Extern revision	16 750	15 500
	Medlemsavgifter	57 400	57 400
		192 254	**179 408**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	149 600	149 600
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	7 200	7 200
	Löner och övriga ersättningar	9 723	10 575
	Sociala avgifter	50 838	50 838
	Övriga personalkostnader	17 900	37 565
		240 261	**260 778**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 157	1 436
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	7	7
	Ränteintäkter HSB bunden placering	17 428	10 178
	Övriga ränteintäkter	598	642
		19 190	**12 262**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	495 843	488 549
	Övriga räntekostnader	118	5
		495 961	**488 554**

HSB Brf Barrträdet i Nacka

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	64 907 888	64 907 888
	Anskaffningsvärde mark	1 970 000	1 970 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 877 888**	**66 877 888**
	Ingående avskrivningar	-30 319 989	-29 489 938
	Årets avskrivningar	-829 924	-830 051
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-31 149 913**	**-30 319 989**
	Utgående bokfört värde	**35 727 976**	**36 557 899**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 504 000	2 504 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 006 000	1 006 000
	Summa taxeringsvärde	**169 510 000**	**169 510 000**
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	11 190	11 197
	Skattefordran	0	8 997
		11 190	**20 194**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	323 877	437 700
	Upplupna intäkter	8 650	722
		332 527	**438 422**
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 500 000	0
		4 500 000	**2 000 000**
Not 12	**Kassa och bank**		
	Nordea	61 013	384
		61 013	**384**

HSB Brf Barrträdet i Nacka

Noter					2018-12-31	2017-12-31
Not 13	**Skulder till kreditinstitut**					

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788650511	2,20%	2019-08-21	7 550 000	200 000
Nordea Hypotek	39788688381	2,50%	2020-09-16	7 650 000	200 000
Nordea Hypotek	39788783589	1,70%	2022-08-17	7 600 000	200 000
				22 800 000	**600 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		22 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		19 800 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	26 850 500	26 850 500

Not 14	**Skulder till kreditinstitut**	
Kortfristig del av långfristig skuld	600 000	400 000
Not 15	**Övriga skulder**	
Depositioner	38 925	38 925
Övriga kortfristiga skulder	0	1 350
	38 925	**40 275**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	
Upplupna räntekostnader	31 458	31 018
Förutbetalda hyror och avgifter	657 675	548 198
Övriga upplupna kostnader	528 674	569 201
	1 217 807	**1 148 417**

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter	2018-12-31	2017-12-31

Stockholm, den .....

Christina Schön

Denis Sonnbrink

Gunilla Bruks

Jonas Levin

Jonas Roovete

Kjell Olsson

Mikael Nilsson

Vanja Rahm

Vår revisionsberättelse har 26 - 4 - 19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Adrin AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Barrträdet i Nacka, org.nr. 714000-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Barrträdet i Nacka för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Barrträdet i Nacka för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

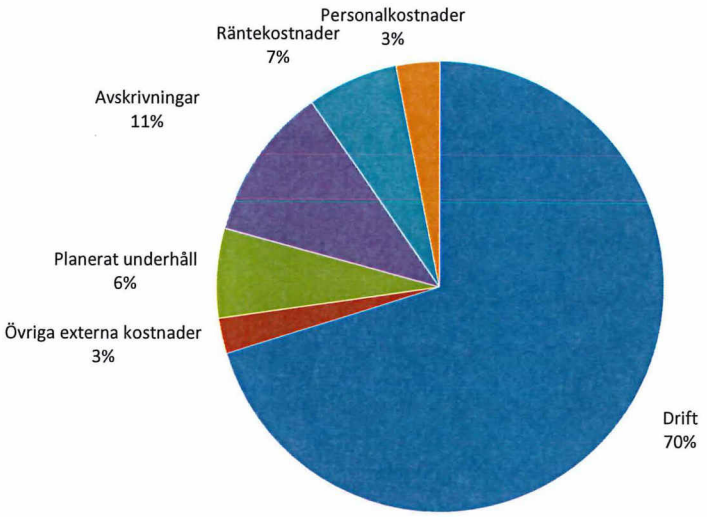
Stockholm den 26/4 -2019

.....
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

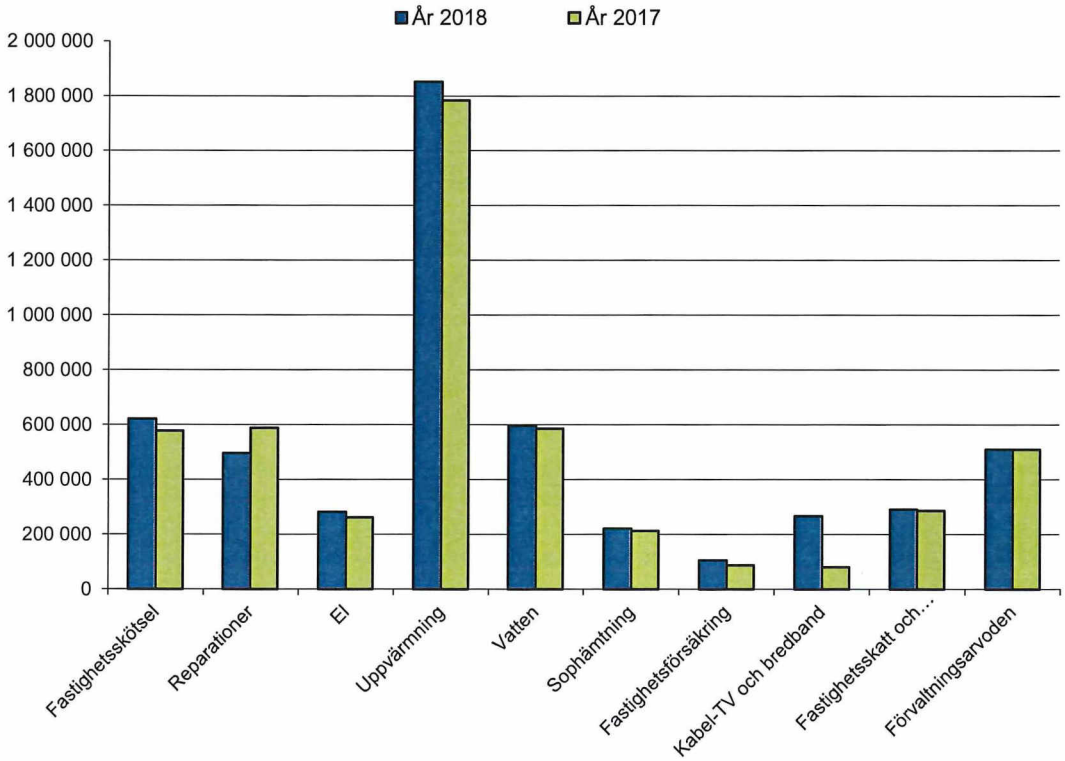
.....
Stefan Kummås
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Barrträdet i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Valberedningens förslag till Styrelse

BRF Barrträdet 2019

Ordinarie ledamöter:

Vanja Rahm	**Kvarstår 1 år**
Kjell Olsson	**Omval 2 år**
Jonas Roovete	**Omval 2 år**
Mikael Nilsson	**Omval 2 år**
Jonas Levin	**Kvarstår 1 år**
Katariina Paakkulainen	**Nyval 2 år**
Hilda Wärlinge	**Nyval 1 år**

Suppleanter:

Alicia Hernaez	**Kvarstår 1 år**
Oskar Rosell	**Nyval 2 år**

Revisor:

Stefan Kuumas	**Omval 1 år**

Revisorssuppleant:

Lena Magnusson	**Omval 1 år**

Motion 1 till BRF Barrträdets årsstämma 2019

Ärende: källsortering av mjölkkartonger, konservburkar, plastförpackningar och matavfall

Jag föreslår att styrelsen får i uppdrag att undersöka hur grovsoprummet kan uppdateras. Detta innebär till exempel frågan om att införskaffa kärl för källsortering av metall, plast, papp och mat samt frågan om att ersätta de nuvarande kärlen för blandade grovsopor med en container som hämtar större avfall någon gång om året. Resultatet med uppgift om intresse bland föreningsmedlemmarna och kostnader skulle kunna redovisas inför föreningsstämman 2020. Eftersom denna fråga har varit uppe förut bör även tidigare arbete följas upp.

Nacka 2019-02-25

Karoliina Paakkulainen
Alphyddevägen 23, 4 tr

<u>Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen enligt informationen nedan.</u>

Styrelsen föreslår att vissa ändringar av nya kärl görs tills vidare. Styrelsens förslag är att försöka minska på antalet kärl för tidningar och ersätta med kärl för tex metall, plast och papp. I och med detta hoppas styrelsen att alla medlemmar följer reglerna för källsorteringen.

Styrelsen utreder olika förslag för matavfall b.la. moloker. Vi inväntar Nacka kommuns förslag/beslut gällande hanteringen av framtida matavfall.

Föreningen för en separat dialog med övriga föreningar samt kommunen för att försöka få till en gemensam återvinningsstation i Alphyddan. Arbetet med detta pågår och vi kommer informera löpande.

Nacka kommun kommer inom snar framtid att stänga av Alphyddestigen för biltrafik och därmed kan inga transporter till och från grovsoprummet ske.

Motion 2 till årsstämman 2019 i brf Barrträdet i Nacka

Svar på tidigare motioner om utökade öppettider i grovsopprummet

Alla föreningens medlemmar ska kunna ges möjlighet till att kunna bidra till källsortering och återvinning på ett enkelt sätt. En grundförutsättning för detta är att det finns en god tillgänglighet till föreningens grovsoprum genom generösa öppettider. Nuvarande 16 timmar per vecka är inte tillfredsställande.

Vid föreningens årsstämman 2017 bifölls motionen om utökade öppettider i grovsopprummet. Motionen ställdes på nytt vid årsstämma 2018, eftersom beslutet inte verkställts. Styrelsens motivering till att tiden inte utökats, var att källsorteringen inte fungerar. Hur har styrelsen arbetat under det gångna året för att verkställa2017 års beslut?

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att styrelsen får i uppdrag att;
- omgående verkställa 2017 års beslut med att utöka öppettiderna i grovsopprummet både gällande antal dagar och tider.

Nacka 2019-02-26

Helena Milton
Alphyddevägen 33

Renja Rickett
Alphyddevägen 35

Jan Rehnberg
Alphyddevägen 23

Anders Tiger
Alphyddevägen 25

Karin Lindgren
Alphyddevägen 25

Styrelsen informerar stämman att motionen är bifallen/besvarad.

Under mars månad blev arbetet klart med de utökade öppettiderna till grovsoprummet. Styrelsen har utökat öppettiderna och anser därmed att motionen är besvarad.

Motion 3 till årsstämman 2019 i brf Barrträdet i Nacka

Nya entrédörrar som är tidsenliga med husen

Dagens entrédörrar till föreningens portar upplevs av flera boende som osäkra, vilket skapar en otrygghet.

Det är mer än 30 år sedan som dagens entrédörrar sattes in och sedan dess har det utvecklats många nya trygga- och snygga entrédörrar. Därför borde det var dags att planera in för nya dörrar på föreningens fastigheter. Detta skulle också höja fastigheternas värde och attraktivitet.

Dagens entrédörrar är inte heller tidsenliga med husen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att styrelsen får i uppdrag att;
- planera för byte till säkra och tidsenliga entrédörrar i föreningens samtliga portar 19 – 35 inom närmsta året.

Nacka 2019-02-26

Hans Andersson
Alphyddevägen 35

Renja Rickett
Alphyddevägen 25

Helena Milton
Alphyddevägen 33

Jan Rehnberg
Alphyddevägen 25

Styrelsen föreslår stämman att avslå denna motion.

Styrelsen har inte fått någon indikation på att medlemmar uppfattar portar som otrygga eller osäkra. Styrelsen har under de senaste åren haft väldigt få anmärkningar på portarna och att då byta ut fullt fungerande portar till nya för utseendets skull anser vi inte är ekonomiskt försvarbart.

Portarnas livslängd går in en bit på 2020-talet enligt vår underhållsplan och vi har inga ambitioner att tidigarelägga ett utbyte av våra fullt fungerande portar. När portarna närmar sig sitt bäst före datum kommer portarna läggas in i den 5 åriga underhållsplanen som finns på hemsidan. Portarna ses årligen över av Nacka Lås och Larm AB enl avtal.

Motion 4 till årsstämman 2019 i brf Barrträdet i Nacka

Användningen av föreningens kapitaltillgångar

Föreningen har stora kapitaltillgångar sedan flera år tillbaka, vilka är mycket positivt för alla oss medlemmar.

En fråga som har kommit upp flera gånger under de senaste årens årsstämmor, är hur kapitaltillgångarna kommer medlemmarna tillgodo. Men också varför föreningen har så stor ekonomisk buffert.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att;

- Styrelsen vid årsstämman redovisar hur föreningens kapitaltillgångar ska nyttjas för att gagna medlemmarnas bästa både ur ett ekonomiskt- och boendeperspektiv.

Nacka 2019-02-26

Jan Rehnberg
Alphyddevägen 25

Renja Rickett
Alphyddevägen 35

Helena Milton
Alphyddevägen 33

<u>Styrelsen informerar stämman.</u>

Utifrån den 5-åriga underhållsplanen som finns på hemsidan framgår det att det finns ett flertal reparationer som kommer att ske löpande. Under 2019 planeras ett större arbete med värmesystemet med bl a termostatbyten och injustering. Detta för att få ned föreningens värmekostnader och att få ett bättre inomhusklimat.

Styrelsen har valt att behålla den nuvarande amorteringsplanen då vi anser att den följer en god ekonomisk planering. Vi vill även ta höjd för att behovet av fasadrenovering kan bli aktuellt inom en snar framtid. I den 20-åriga underhållsplanen som har uppdaterats under året finns flera större kommande arbeten inplanerade.

Föreningens goda ekonomi återspeglas av de obefintliga avgiftshöjningarna de senaste åren och det är ett sätt som våra tillgångar kommer medlemmarna tillgodo.

Föreningens nyckeltal framtaget av HSB:s Ekonomi. Nedan kan ni se närmare på föreningens sparande, räntekänslighet och belåning per kvadratmeter.

Årets resultat	1 157 535
Avskrivningar (+)	829 924
Planerat underhåll (+)	481 641
Jämförelsestörande poster (+-)	
Årets sparande per kvm total yta	**2 469 100**

Steg 2

Årets sparande delat med total yta

Årets sparande	/	Total yta
2 469 100	=	12 288

Årets sparande per kvm total yta **201**

Högt eller lågt sparande?

Hög	251 > kr/kvm
Normal	171-250 kr/kvm
Låg till måttlig	101-170 kr/kvm
Låg	< 100 kr/kvm

Hur mycket får föreningen över för framtida underhåll och investeringar?

2

Föreningens räntekänslighet*

Långfristiga lån
22 800 000
/
Årsavgifter BR
7 741 212
=
Föreningens räntekänslighet
3

* Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån. Det vill säga för varje procent räntan ökar kan föreningen behöva höja sina intäkter med denna faktor. Exempelvis om räntan höjs med 1% och man har en räntekänslighet på 7 behöver man höja intäkterna med 7% under förutsättning att allt annat är likvärdigt.

Om räntan stiger en procentenhet

Bra eller mindre bra?

<5 = Bra
5–10 = Normalt
10–15 = Mindre bra
>15 = Undermåligt

3

Långfristiga lån
per kvadratmeter total yta

Långfristiga lån		Yta
22 800 000	/	12 288
	=	
	1 856	

Har föreningen ett högt nyckeltal för belåning/kvm kan det bero på att man har lånefinansierat en större investering.

Ett lågt nyckeltal kan innebära att det finns utrymme för att lånefinansiera kommande underhåll och investeringar.

Bra eller mindre bra?

Låg belåning	< 3 000 kr/kvm
Låg till måttlig belåning	3 000- 6 000 kr/kvm
Måttlig till hög belåning	6 000-9 000 kr/kvm
Hög belåning	> 9 000 kr/kvm

Fullmakt

Varje medlem har en röst.
Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.
Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort ……. Datum ……....

Fullmakt för ……

att företräda bostadsrättshavaren ……

Lägenhetsnummer ……..…….. i brf ……...……...

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

…….

(Namnförtydligande) …….....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

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

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor