

HSB brf Bofinken i Solna 715200–0175



HSB BRF BOFINKEN

Årsredovisning 2024



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 själv 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 TILL FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna

Datum och tid: 25 mars 2025 klockan 18.30.

Plats: Tallbackaskolans aula

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 resultat 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, valberedningen och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningen 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
25. Godkännande att anta nya normalstadgar* för bostadsrättsföreningen, andra läsningen. Stämman godkände i första läsning på extrastämma 2024-10-15, att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen. Beslutet ska, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar av de röstande vid denna andra föreningsstämma.
26. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen

** nya normalstadgar finns på Bofinkens hemsida*

Innehållsförteckning

Årsredovisning 2024 för Brf Bofinken i Solna

1.	Förvaltningsberättelse	Sid. 1
2.	Årsredovisning	
	a. Resultaträkning	Sid. 8
	b. Balansräkning	Sid. 9
	c. Kassaflödesanalys	Sid. 11
	d. Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	Sid. 12
	e. Noter	Sid. 12
3.	Revisionsberättelse	Sid. 18

Möteshandlingar

1.	Valberedningens förslag till nya styrelsen	Sid. 21
2.	Valberedningens förslag till arvoden	Sid. 22
3.	Motioner med Styrelsens yttranden bifogade	Sid. 23

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna med säte i SOLNA org.nr. 715200-0175 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bofinken 1	1966-01-01	1966
Flugsnapparen 1	1966-01-01	1966
Korsnäbben 2	1966-01-01	1966
Nötväcken 1	1966-01-01	1966

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
431	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	34 996
1	lägenheter (hyresrätt)	64
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	139
114	lokaler + förråd (hyresrätt)	1 285

Totalt 547 objekt36 484

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 93 st 2 rok, 158 st 3 rok, 116 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Föreningen arrenderar ledningsrätt för kulvert (värmerör, el, vatten och avlopp) mellan Wiboms väg 15-17 samt mellan Wiboms väg 6-8 av Solna stad.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tadeusz Tad Gruber	Ordförande	2021-05-12	
Birgit Edén	Ledamot	2021-05-12	
Hans Tegnander	Ledamot	2017-05-23	
Beata Bian	Ledamot	2024-04-02	
Maria Nordin	Ledamot	2022-04-19	
Mohammad Mehdi Bahador	Ledamot	2024-04-02	
Peter Mikael Eriksson	Ledamot	2021-05-12	
Ida Anna Maria Larsson	Ledamot	2022-04-19	2024-02-26
Emelie Lach	Ledamot	2023-04-27	
Mårten Genfors	Ledamot	2022-04-19	2024-04-02
Joanna Forsberg	Ledamot	2022-04-19	2024-04-02
Olivia Eklund	Ledamot	2024-06-25	
Koen Gommers	Ledamot	2024-04-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgit Edén, Peter Ericsson, Emelie Lach Bälthe, Beata Bian, Tad Gruber.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tadeusz Tad Gruber, Maria Nordin, Peter Mikael Eriksson, Emelie Lach och Mårten Genfors.

Revisorer har varit: Ingeborg Axelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Silvia Hammarberg (sammankallande), Charlotta Rylander, Olivia Blair, samt Monika Lemner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-27 på Tallbackaskolans aula. 69 röstberättigade medlemmar deltog vid stämman varav 5 genom fullmakt. 6 motioner avklarades. Styrelsen har inte hänskjutit några frågor till stämman.

Extrastämma

Den 15 oktober genomfördes en extra föreningsstämma som avhandlade styrelsens förslag till att anta nya stadgar, 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar. 44 röstberättigade medlemmar deltog varav 4 genom fullmakt. Stämman beslutade att i första läsningen anta de nya stadgarna. Avsikten är att detta beslut ska godkännas genom en s.k. andra läsning vid den ordinarie föreningsstämman under våren 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade om 10% avgiftshöjning från och med januari 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10. Föreningen har under året haft 2 olika HSB-förvaltare. Sedan 1 juli 2024 förvaltas Brf Bofinken av Delagott.

Styrelsens arbete under året

Årets styrelse har bestått av 9 medlemmar plus en HSB-representant. Ordinarie möten genomfördes en gång i månaden utom under sommarmånaderna (totalt 12 möten inkl föreningsstämma och extrastämma). Dessutom har man haft arbetskvällar vid flera tillfällen när detta behövts.

Styrelsens årliga tvådagars planeringskonferens, där bl a nästa års budget fastställs, ägde rum på Fornudden Mansion i Tyresö. Både den föreningsvalde revisorn och valberedningens ordförande deltog i en del av konferensen.

Renovering

Renoveringsarbeten startade i april 2022 med Wv 8. Vid slutet av 2024 blev alla punkthus utom Wv 2 klara (Wv 2 blir klar under sommaren 2025). Renovering av första lamellhuset (Wv 5 – 15) börjar i januari 2025 och ska pågå i omkring ett år. Sedan blir det andra lamellhusets tur.

OVK

OVK genomfördes under 2024 i de färdiga punkthusen där man både bytte fönster och installerade ett nytt ventilationssystem inklusive värmeåtervinning.

Piskbalkonger

Under 2024 byggdes två piskbalkonger till lägenheter – en i nr 10 och en i nr 6.

Energi och värmeåtervinning

Energikostnaden är den högsta enskilda kostnaden i en förening. Den pågående renovering, bortsett från byte av fönster, balkongdörrar och nya fasader har som mål att även sänka energikostnaden. Detta i huvudsak genom byte av fönster och tilläggsisolering av vår fasad. I slutet av 2021 ansökte styrelsen om bidrag för energifrämjande åtgärder. Besked kom under våren att föreningen får 60 000 000 kr i bidrag från NextGenerationEU. Under 2023 påbörjades installation av värmeåtervinningssystem för punkthusen. Målet är att sänka energikostnaden med 25 procent. Orsak till att bidraget endast täcker punkthusen är för att lamellhusen har bättre värmeekonomi än punkthusen och uppfyllde inte kravet för bidraget.

Hissar

Styrelsen fortsätter att bevaka underhållskostnaderna av hissarna. Om kostnaderna stiger för mycket för någon av hissarna kommer den hissen att bytas ut. Avsikten var att byta ut hissarna mellan 2025 och 2030. Med fortsatt nödvändigt underhåll hoppas vi dock kunna skjuta upp bytet av hissar med några år. Nuvarande hissar installerades i mitten av 60-talet och renoverades 2004.

Skyddsrum

När kriget i Ukraina bröt ut blev många av Bofinkens medlemmar oroliga och frågan om skyddsrum aktualiserades. Styrelsen beställde en besiktning av skyddsrummen och beslutade därefter om att genomföra alla nödvändiga åtgärder. Detta arbete är avslutat och våra skyddsrum är redo att användas om det skulle behövas.

Distriktsstämma

Styrelserepresentanter deltog i HSB:s distriktsstämma den 16.11.

Bofinken Nytt

9 nummer av "Bofinken Nytt" kom ut under 2024. I dessa har styrelsen informerat om alla pågående aktiviteter inklusive renoveringen, hur man ska spara på elräkningen, om problem med elinstallationen i våra hus, föreningens ekonomi och mycket mer.

Sophanteringsprojekt

Styrelsen har sedan ett par år tillbaka försökt att åstadkomma en långsiktigt hållbar lösning för hanteringen av sopor på Wiboms väg. Föreningen beviljades bygglov i början av 2023. Den nya lösningen med ett soprum och ett återvinningsrum i varje punkthus blev klar i april 2024.

Boenderegler

Under året har styrelsen ägnat tid åt att aktualisera och förtydliga boenderegler. Den nya versionen finns nu tillgänglig på Bofinkens hemsida.

Portombud

Efter en tid utan personliga möten har styrelsen aktiverat portombudsaktiviteter. Vi har 18 portar. Målet är att ha ett ombud i varje port, men två portar saknar ombud och två ombud ansvarar för två portar var. Det innebär att 4 portar saknar eget ombud. Möten med portombuden hålls två gånger per år – vår och höst. Under 2024 hölls två informationsmöten där portombuden även bjöds på en förtäring – den 20.3.2024 och 24.10.2024. Portombuden har också kontakt med varandra under året. I någon port ordnas egna träffar med de boende.

Informationsmöten

Styrelsen har tillsammans med entreprenören, som renoverar våra hus, ordnat informationsmöten för boende i respektive hus (Wv 2 samt 5 - 15) innan renoveringen startade. Samma procedur kommer att gälla under resten av renoveringstiden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023	Nytt Passer- och Bokningssystem har installerats
2021	Ombyggnad av styrelserum och nytt kontor fastighetsskötare
2020	Tilluftsfläktar Lamellhus
2019	Tilluftsfläktar Punkthus
2018-2019	Underhåll av Hissar Lamell och punkthus
2018	Takomläggning papp på lamellhus. Papp och nya krönplåtar
2017	Målning av våningsplan och brandtrappa – Alla byggnader
2017	Återställning av markytor
2017	Ny sophantering lamellhus
2016	Grillplats bakom Wv 5 enligt stämmobeslut
2016	Nya antikorrosionssystem för värmesystemets radiatorkrets, punkt och lamellhus
2015	Ny VVS pump, både punkt och lamellhus
2015	Byte av termostater + ventiler till radiatorer, punkt och lamellhus
2014-2015	Byte av tappvattenledningar, punkt och lamellhus
2014-2015	Relining/byte av dagvattenledningar, både punkt och lamellhus
2014	Byte av kulvertledningar i mark, mellan punkt och lamellhus
2014	Renovering belysning våningsplan LED. Våningsplan och fasad.
2013-2016	Stambyte/renovering av badrum/WC, både punkt och lamellhus

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

2022	Yttre renovering, lamellhus och punkthus – kommer att pågå i 3 år till 2027
2023	Installation av värmeåtervinning i alla punkthus påbörjades, klar i början av 2025
2023	Ombyggnad av piskaltaner till lägenheter påbörjades och Wv 10 o 6 blev klara under året

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 51 bostadsrätter överlåtits och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 595 och under året har det tillkommit 56 och avgått 56 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 595.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	2	153	205	257	192
Skuldsättning, kr/kvm	7 254	6 269	2 986	2 986	2 992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 379	6 532	3 104	3 103	3 103
Räntekänslighet, %	9	12	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	227	187	176	155	129
Årsavgifter, kr/kvm	838	789	697	663	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	87	87	90
Totala intäkter, kr/kvm	881	844	718	702	643
Nettoomsättning, tkr	31 085	29 175	27 820	25 708	24 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 849	1 724	2 928	5 771	2 582
Soliditet, %	19	20	37	37	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på större renoveringar av fastigheterna som medfört ökade räntekostnader & utrangeringar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -37 149 732 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 3 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om 10% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Renoveringen kommer att fortsätta under 2025 vilket innebär att belåningen kommer att öka under kommande räkenskapsår med omkring 50 miljoner kronor. Föreningen har inga problem med den fortsatta finansieringen av arbetet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	10 542 041	0	0	10 542 041
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 633 829	0	0	5 633 829
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 213 518	0	-166 886	16 046 632
S:a bundet eget kapital, kr	32 389 388	0	-166 886	32 222 502
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	37 019 562	1 724 441	166 886	38 910 889
Årets resultat, kr	1 724 441	-1 724 441	-4 849 182	-4 849 182
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 744 003	0	-4 682 296	34 061 707
S:a eget kapital, kr	71 133 391	0	-4 849 182	66 284 209

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 863 00 kr samt ianspråktagande skett med 1 029 886 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	38 744 003
Årets resultat, kr	-4 849 182
Reservation till underhållsfond, kr	-863 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 029 886
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	34 061 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	34 061 707

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	31 084 574	29 174 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	506 928	1 173 279
Summa Rörelseintäkter		31 591 502	30 348 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 708 866	-19 665 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 295 120	-1 744 857
Personalkostnader	Not 6	-837 981	-719 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 977 406	-2 455 174
Övriga rörelsekostnader		-906 460	0
Summa Rörelsekostnader		-28 725 832	-24 585 186
Rörelseresultat		2 865 670	5 762 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	204 327	103 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-7 919 179	-4 141 747
Summa Finansiella poster		-7 714 852	-4 038 472
Resultat efter finansiella poster		-4 849 182	1 724 441
Resultat före skatt		-4 849 182	1 724 441
Årets resultat		-4 849 182	1 724 441



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	222 966 106	141 953 436
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	98 298 001	136 470 645
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		321 264 107	278 424 081
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		321 264 607	278 424 581

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 501	102 848
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	22 313 775	69 455 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 237 606	996 730
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		23 601 882	70 555 130
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	10 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		10 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	27 907	35 110
<i>Summa Kassa och bank</i>		27 907	35 110
Summa Omsättningstillgångar		33 629 790	70 590 240
Summa Tillgångar		354 894 397	349 014 821

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	16 175 870	16 175 870
Fond för yttre underhåll	16 046 632	16 213 518
Summa Bundet eget kapital	32 222 502	32 389 388
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	38 910 889	37 019 562
Årets resultat	-4 849 182	1 724 441
Summa Fritt eget kapital	34 061 707	38 744 003
Summa Eget kapital	66 284 208	71 133 390
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 240 000 000	100 000 000
Övriga långfristiga skulder	15 411 225	30 749 850
Summa Långfristiga skulder	255 411 225	130 749 850
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 20 000 000	128 610 000
Leverantörsskulder	6 372 439	13 096 605
Skatteskulder	59 377	81 196
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 636 695	701 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 5 130 452	4 642 762
Summa Kortfristiga skulder	33 198 963	147 131 580
Summa Skulder	288 610 188	277 881 430
Summa Eget kapital och skulder	354 894 397	349 014 821

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 865 670 5 762 913

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 977 406 2 455 174

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 977 406 2 455 174

Erhållen ränta 151 827 103 275

Erlagd ränta -7 943 940 -3 607 202

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 949 037 4 714 160

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -136 781 254 864

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -5 297 856 11 172 903

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -5 434 638 11 427 768

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-7 383 675 16 141 928

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -45 817 432 -92 550 128

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -45 817 432 -92 550 128

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 482 800

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 31 390 000 119 985 903

Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder -15 338 625 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 16 051 375 120 468 703

Årets kassaflöde

-37 149 732 44 060 503

Likvida medel vid årets början

69 427 363 25 366 860

Likvida medel vid årets slut

32 277 632 69 427 363

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 015 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	28 680 648	25 548 701
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	664 973	2 056 312
	Årsavgifter lokaler	175 368	156 576
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	9 694	0
	Hyror bostäder	51 708	51 708
	Hyror lokaler	878 759	861 078
	Hyror förbrukningsbaserad	39 072	42 970
	Hyror övrigt	312 238	313 348
	Övriga primära intäkter	334 034	183 673
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 146 494	29 214 366
	Avgiftsbortfall	-145	0
	Hyresbortfall	-61 775	-39 546
	<i>Summa</i>	-61 920	-39 546
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 084 574	29 174 820
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	67 662
	Övriga sekundära intäkter	506 928	1 105 617
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	506 928	1 173 279
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 073 745	-2 449 994
	Snö och halk-bekämpning	-311 231	-299 247
	Reparationer	-3 177 205	-3 660 049
	Planerat underhåll	-1 029 887	-1 409 528
	Försäkringsskador	-967 141	-850 693
	El	-2 615 055	-2 001 241
	Uppvärmning	-4 645 579	-4 679 361
	Vatten	-858 396	-528 679
	Sophämtning	-1 088 179	-689 235
	Fastighetsförsäkring	-480 666	-421 908
	Kabel-TV och bredband	-643 747	-646 433
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-783 480	-765 850
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 896 102	-1 245 140
	Övriga driftkostnader	-138 454	-17 810
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-21 708 866	-19 665 167

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-98 193	-117 293
	Administrationskostnader	-613 523	-404 149
	Extern revision	-48 750	-44 000
	Konsultkostnader	-75 746	-427 355
	Medlemsavgifter	-55 970	-54 970
	Föreningsverksamhet	-47 124	-51 258
	Övriga förvaltningskostnader	-1 355 815	-645 831
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 295 120	-1 744 857
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-38 694	-17 956
	Övriga arvoden	-580 390	-535 096
	Sociala avgifter	-141 786	-114 268
	Övriga personalkostnader	-77 112	-52 668
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-837 981	-719 988
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	146 645	14 737
	Ränteintäkter HSB bunden placering	52 500	86 749
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 182	1 789
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	204 327	103 275
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 918 679	-4 140 097
	Övriga räntekostnader	-500	-1 650
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 919 179	-4 141 747

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	169 338 398	169 338 398
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 470 444	30 470 444
	Årets investeringar	84 896 536	0
	Årets utrangeringar	-4 503 534	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	280 201 844	199 808 842
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 855 406	-55 400 232
	Årets avskrivningar	-2 977 406	-2 455 174
	Årets utrangeringar	3 597 074	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-57 235 738	-57 855 406
	<i>Utgående redovisat värde</i>	222 966 106	141 953 436
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	406 000 000	406 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	385 000 000	385 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 658 000	2 658 000
	<i>Summa</i>	799 258 000	799 258 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	234 335 000	234 335 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	234 335 000	234 335 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	136 470 645	43 920 517
	Årets investeringar	46 723 892	92 550 128
	Omklassificering till byggnad	-84 896 536	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	98 298 001	136 470 645
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	22 249 724	69 392 253
	Övriga fordringar	64 051	63 299
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	22 313 775	69 455 552

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	52 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 185 106	996 730
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 237 606	996 730

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	10 000 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	10 000 000	0

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	10 796	17 999
Swedbank	17 111	17 111
Summa Kassa och bank	27 907	35 110

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,62%	2026-09-30	80 000 000	0
Nordea	3,81%	2026-03-18	80 000 000	0
Nordea	4,41%	2026-10-21	80 000 000	0
SBAB	1,72%	2025-03-20	20 000 000	0
			260 000 000	0

Långfristig del	240 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 000 000
Kortfristig del	20 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,62%	2026-09-30	80 000 000	0
Nordea	3,81%	2026-03-18	80 000 000	0
Nordea	4,41%	2026-10-21	80 000 000	0
SBAB	1,72%	2025-03-20	20 000 000	0
			260 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

20 000 000

Kortfristig del

20 000 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

370 607

351 412

Momsskuld

50 132

51 924

Inre fond

0

185 236

Förskott på insats

1 033 000

0

Övriga kortfristiga skulder

182 956

112 445

*Summa Övriga skulder***1 636 695****701 017****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

2 875 730

2 733 874

Upplupna räntekostnader

590 289

615 050

Övriga upplupna kostnader

1 664 433

1 293 838

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***5 130 452****4 642 762**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna, org.nr. 715200-0175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna för räkenskapsåret 2024 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 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

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingeborg Axelsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TADEUSZ TAD GRUBER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 18:57:11



MOHAMMAD MEHDI BAHADOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 12:24:12



BEATA BIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 09:46:41



KOEN GOMMERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 16:56:52



EMELIE LACH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 11:24:15



MARIA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 16:51:51



BIRGIT EDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 12:21:39



PETER MIKAEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 12:46:01



HANS TEGNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 21:27:34



OLIVIA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 09:38:30



INGEBORG AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 14:26:31



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 09:44:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEBORG AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 14:28:05



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 09:43:57



HSB – där möjligheterna bor

Till Brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma 2025

Valberedningens enhälliga förslag till kandidater för förtroendeuppdrag inom Brf Bofinken:

Styrelsens ordförande

Tad Gruber	Wv 2	1 år omval
------------	------	------------

Styrelseledamöter

Maria Nordin	Wv 15	1 år kvar på invald 2-års period
Hans Tegnander		1 år kvar på invald 2-års period
Koen Gommers	Wv 9	1 år kvar på invald 2-års period
Mehdi Bahador	Wv 19	1 år kvar på invald 2-års period
Birgit Edén	Wv 25	1 år omval
Emelie Lach Bälthe	Wv 4	2 år omval
Beata Bian	Wv 2	1 år omval
Per-Erik Persson	Wv 2	1 år nyval

Revisor

Ingeborg Axelsson	Wv 2	1 år omval
-------------------	------	------------

Distriktsombud, ordinarie

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 ombud ¹

Distriktsombud, suppleant

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 suppleanter ¹

¹ Möjligt att utse ett ombud och en suppleant för varje påbörjat 100-tal medlemmar i en Brf

Valberedning

Silvia Hammarberg (ordförande)	Wv 15	1 år omval
Peter Eriksson	Wv 8	1 år nyval
Erika Boije	Wv 6	1 år nyval

Information om den nya nominerade styrelseledamoten:

Per-Erik Persson har sedan 1994 bott med sin fru Eva på Wiboms väg 2.

Han är 75 år, pensionerad Teknisk Officer från Försvarsmakten. Han arbetade tidigare på Försvarets materielverk med utveckling, anskaffning och underhåll av Försvarsmaktens ledningssystem. Per-Erik har även jobbat som konsult som projektingenjör på AFRY, SAAB Combitech och Generic Systems i ett antal anskaffningsprojekt till Försvarsmakten. Han har erfarenhet av förenings- och styrelsearbete och har tidigare suttit i Bofinkens styrelse.

Förslag från valberedningen angående arvoden

Valberedningens förslag för arvoden 2025 är att öka posten för speciella projekt med 0,5 IBB till 1,5 IBB och behålla övriga poster oförändrade.

Ett IBB (inkomstbasbelopp) 2025 är 80 600 kr (4 400 kr mer än 2024).

Totalt	8,20 IBB
Ordföranden	1,25 IBB
Styrelsen	3,80 IBB
Extra för speciella projekt *	1,50 IBB
Förtroendeuppdrag *	0,40 IBB
Revisor	0,25 IBB
Valberedning **	1,00 IBB

* Styrelsen beslutar om fördelningen

** Valberedningen beslutar om fördelning

Motionerna

Styrelsen har mottagit ett stort antal motioner. Bara motioner som uppfyller formella krav har tagits med. Grundkravet är att motionerna ska vara tydliga. Det ska av motionen framgå vad som ska beslutas och i princip ska yrkandet vara så pass tydligt att det enbart ska räcka med att besvara motionen med ett "ja/nej".

15 § i lagen om ekonomiska föreningar som behandlar medlemmars rätt att få ärenden behandlade vid stämman är: "Paragrafens första stycke ger medlemmarna rätt att få ett 'ärende' upptaget på stämma. Med 'ärende' förstås något för föreningen relevant spörsmål, som kan bli föremål för stämmans beslut. En begäran om en upplysning är inte ett ärende."

Motionerna presenteras i den ordningen styrelsen har mottagit dessa.

Motion nr 1 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Från: Kerstin Forsmark Bergström lgh 029
Solna 24.2.2025

Jag yrkar att Holken ska vara öppen en eller flera tillfällen per vecka för medlemmar i Brf Bofinken som skulle vara tillflykt från ensamheten och vara "ljugarbänk" för bättre gemenskap.

Styrelsens yttrande över Motion 1

Styrelsen ska tillsätta en grupp som ska undersöka förutsättningarna och ta fram reglerna för att göra Holken tillgänglig enligt förslaget. Styrelsens beslut kommer att presenteras i Bofinken Nytt.

Styrelsen föreslår stämman att anse motion 1 vara besvarad.

Motion nr 2 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Från: Kerstin Forsmark Bergström lgh 029
Solna 24.2.2025

Jag yrkar för trevligheten i naturen att planteringarna framför husen ska vara planterade med rosor. De är vackra och lättskötta och lever länge. Vi behöver det vackra efter alla dessa år.

Styrelsens yttrande över Motion 2

Styrelsen förslår att detta ska tas med i samband med kommande markåterställningar.

Styrelsen föreslår stämman att anse motion 2 vara besvarad.

Motion nr 3 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Individuellt medlemskap i HSB Stockholm ger varje bostadsrättsinnehavarna kostnadsfri juridisk rådgivning och andra fördelar.

Hur kommer det sig att styrelsen vill slopa detta medlemskap som är en förutsättning för medlemsinflytande och demokrati?

Medlemskap i HSB har alltid varit en förutsättning och krav på alla bostadsrättsinnehavare i en HSB-fastighet. I hela Sverige förutom Stockholm är det fortfarande ett krav att varje medlem betalar 210 kronor om året för detta individuella medlemskap.

Tanken bakom HSB är att man gemensamt tar ansvar, att man kooperativt skapar lösningar som är bra för alla bostadsrättsinnehavare. Alla har sin rätt att yttra sig och allas röster ska bli hörda.

När undertecknad vid det extra insatta föreningsmötet hösten 2024 bad styrelsen ange skäl varför styrelsen inte längre vill att bostadsrättsinnehavarna ska vara medlemmar i HSB Stockholm gav de följande svar.

Styrelsen tycker det är omodernt. Ursäkta, men när blev demokrati omodernt?

Om styrelsen förhandlar med HSB Stockholm att Brf Bofinken en gång om året betalar alla medlemmars individuella medlemskap kan pris per medlem kunna sänkas från 210 kronor per år till 150 kronor per år. Denna avgift debiteras på avgiftsavin till medlemmar i början av året.

Yrkande

Jag yrkar att årsstämman

- röstar nej till styrelsens förslag om slopat individuellt medlemskap i HSB Stockholm.

- röstar ja till fortsatt krav på individuellt medlemskap i HSB Stockholm.

- att styrelsen ges i uppdrag att förhandla med HSB Stockholm att Brf Bofinken betalar alla bostadsrättsinnehavares individuella medlemsavgift, som därmed kan sänkas från 210 kr/medlem och år till 150 kr/medlem och år.

- att den individuella medlemsavgiften till HSB Stockholm debiteras på Brf Bofinkens avgiftsavi till respektive bostadsrättsinnehavare i januari varje år.

Maud Simmingskiöld

Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över Motion 3

Beslut om att ändra stadgarna ska fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

Vid en extra föreningsstämma 2024-10-15 så beslutade stämman i första läsningen att föreningen skulle anta nya normalstadgar för föreningen. Beslutet vid den extra föreningsstämman fattades med acklamation.

Vid den ordinarie föreningsstämman 2025-03-26 så är styrelsens förslag att stämman ska godkänna föreningsstämmans beslut 2024-10-15 att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen i den andra läsningen.

De frågor som motionären tar upp i motionen har redan röstats ned vid den första läsningen. Om motionen skulle bifallas vid stämman så innebär det att stadgeändringsprocessen i så fall måste göras om från början, vilket innebär att två nya stämmor måste genomföras. Detta anser styrelsen vara både onödigt och olämpligt.

Styrelsen måste även bemöta det som motionären påstår i sin motion: Det är inte korrekt att "styrelsen inte längre vill att bostadsrättsinnehavarna ska vara medlemmar i HSB Stockholm". Stadgeändringen ger endast varje medlem och bostadsrättshavare möjligheten att själv välja om man vill vara medlem i HSB Stockholm eller inte.

Styrelsen vill även framhålla att HSB brf Bofinkens medlemskap i HSB Stockholm inte påverkas av att kravet på det individuella medlemskapet tas bort. Föreningen kommer alltså fortsatt att vara medlem i HSB Stockholm precis som tidigare.

Avslutningsvis så är uppgiften i motionen om att den individuella medlemsavgiften för boende i HSB bostadsrättsföreningar med kollektiv uppbörd skulle vara 150 kr per år felaktig. Korrekt är att avgiften är 160 kr per år. Om föreningen skulle tillämpa denna kollektiva uppbörd så skulle det innebära en ökad kostnad för föreningen på ca 70 000 kr per år.

Styrelsen föreslår stämman att motionen ska avslås i sin helhet.

Motion nr 4 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Solna, 24 februari 2025

Motion 4. till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2025

Utse en ny redaktör till Bofinken-Nytt. En person som har kompetens att beskriva vad som händer i föreningen, som har en trevligare ton och som inte skriver om sig själv.

Bofinken-Nytt ska på ett trevligt och sakligt sätt informera sina medlemmar, bostadsrättsinnehavarna i Brf Bofinken vad som händer och vad som är på gång i föreningen.

Det är ytterst beklagligt att Brf Bofinkens ordförande Tad Gruber tagit på sig rollen att vara redaktör för Bofinken-Nytt. Varför då?

Det finns flera skäl;

1. Han saknar kompetens för uppdraget.
2. Han låter trycka upp tidningen på ett mycket kostsamt sätt.
3. Han använder tidningen för att skriva om sig själv och sina motorcykelsemestrar.
4. Han använder tidningen för att ge sig på bostadsrättsinnehavare som har åsikter om hans härskarteknik att leda styrelsen.
5. Sedan han blev redaktör har tonen i tidningen blivit väldigt obehaglig. Han skriver på ett anklagande sätt och riktar pekpinna till många.

En redaktör värd sin titel vet att Bofinken-Nytt är ett utmärkt sätt att informera tydligt och sakligt. Samt inbjuda medlemmarna till samtal och diskussioner om olika situationer och vägval föreningen står inför.

Yrkande

Jag yrkar att årsstämman

- beslutar att Tad Gruber avsätts som redaktör för Bofinken-Nytt.

- beslutar att styrelsen utser en annan person som redaktör för Bofinken-Nytt. Denna person ska ha kompetens och förmåga att informera på ett sakligt och vänligt sätt vad som händer i föreningen. Personen får inte använda Bofinken-Nytt som ett forum för att skriva om sig själv.

Maud Simmingskiöld

Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över Motion 4

Styrelsen tar tillsammans fram informationen om vad som ska publiceras i varje Bofinken Nytt. Sedan är det inte ett stämmobeslut att utse redaktör, det gör styrelsen internt.

Styrelsen föreslår stämman att motionen i sin helhet ska avslås.

Motion nr 5 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Motion om att nyttja Holken för "Barnfinken"

Till styrelsen i Bofinken BRF,

Vi, en grupp grannar i vår förening, önskar härmed lägga fram en motion för att få möjlighet att nyttja den gemensamma lokalen Holken för en ny social sammankomst, som vi vill kalla "Barnfinken". Detta skulle vara en träff för barn, föräldrar och andra med barnasinnnet kvar, där vi kan samlas och skapa en trevlig gemenskap.

Bakgrund:

I föreningen har vi aktiviteten kallad "Barfinken", där medlemmar samlas för att umgås, dricka vin och äta snacks. Vi ser detta som ett fint exempel på hur gemensamma aktiviteter kan stärka vår sammanhållning och trivsel i föreningen. Eftersom vår förening nu består av ett stort antal barnfamiljer (över 20 barn), skulle vi vilja skapa en liknande träff för oss. Som föräldrar till små barn, har vi ofta samlingar ute i parken eller på gården, men det är inte alltid vädermässigt möjligt att vara utomhus. Dessutom kan det vara svårt att träffas hemma hos någon på grund av trångt utrymme. Att få tillgång till Holken skulle ge oss en välbehövlig plats att samlas och umgås under mer komfortabla och trivsamma förhållanden.

Motivering:

Att skapa ett forum för barnfamiljer att träffas stärker gemenskapen och trivseln i föreningen. En sådan aktivitet skulle också bidra till att bygga långsiktiga och positiva relationer mellan medlemmarna, vilket kan öka tryggheten och sammanhållningen i området. Eftersom Holken är en gemensam lokal som redan används för andra aktiviteter, känns det naturligt att även vi, som numera är en stor andel av föreningens medlemmar, får tillgång till lokalen för att skapa en mötesplats för våra barn och oss föräldrar.

Detta skulle ge oss en möjlighet att skapa en regelbunden, social samvaro för barnfamiljer i föreningen och främja en större gemenskap mellan grannar.

Förslag:

Vi föreslår att vi får tillgång till lokalen Holken en gång i månaden förslagsvis på lördag eller söndag (eller enligt senare överenskommelse) utan kostnad.

Vi ser fram emot att få höra medlemmarnas synpunkter på vårt förslag och hoppas på ett positivt beslut som kan bidra till ökad gemenskap i föreningen.

Med vänliga hälsningar,
Jenny Forsgren Skytén
med flera föräldrar boende i BRF Bofinken

Styrelsens yttrande över Motion 5

Styrelsen ska tillsätta en grupp som ska titta på förutsättningar och ta fram reglerna för att göra Holken tillgänglig enligt förslaget. Styrelsens beslut kommer att presenteras i Bofinken Nytt.

Styrelsen föreslår stämman att anse motion 5 besvarad.

Motion nr 6 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Hej,

Vi har nu fått mycket fina avfallshanteringsrum. De är uppdelade då allt inte får plats i ett och samma utrymme, per byggnad. Dock när sortering sker så behöver man gå mellan de båda om man har matavfall, plast och papper som ska slängas, vilket är ca 85% av avfallsmängden. Men att i utrymmet vid gatan är det matavfall samt osorterat/brännbart avfall. I det andra utrymmet längre bort (gamla utomhus-cykelstället) är det papper, plast, metall och glas. Ett förslag är att flytta plats och papper till det utrymmet som ligger närmare gatan och brännbart/övrigt flyttas till det andra utrymmet (där tidigare utomhus-cykelstället stod). Med devisen att det ska vara rätt att göra lätt kan det även ge upphov till att fler sorterar om det blir lättare att slänga det i samband med att utgången passeras, vilket i längden kommer spara föreningen och därmed de boende pengar och höjda årsavgifter. Om det är svårt att få plats med båda fraktionerna så föreslås att papper byter plats då det är den absolut största fraktionen.

Jag föreslår därför att årsstämman beslutar: Papper och plast (om det får plats) byter plats med osorterat/brännbart-fraktionen i våra soprum.

Med vänlig hälsning
Henrik Forsgren
Hållbarhetsspecialist
Direkt: 08-602 36 36
Mobil: 070-257 74 16

Styrelsens yttrande över Motion 6

Komposterbart och restavfall är kommunens ansvar och övriga fraktioner köper vi från valfri entreprenör. Det skulle bli dyrare för föreningen om de som hämtar behöver gå till olika rum.

Styrelsen föreslår stämman att motionen i sin helhet ska avslås

Motion nr 7 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Hej,

Motion till årsstämman – Glas-fraktion.

Vi har nu fått mycket fina avfallshanteringsrum. Tyvärr är det inte så ljudisolerade kärl vid glashanteringen, det vill säga att det låter högt när glas läggs ned i kärlet. Ett sätt att komma ifrån hörselskador vid kassering av glasförpackningar är just minskad ljudvolym eller skydd. Då det är svårt att ljudisolera och vaddera sopkärlet så förslås att hörselkåpor finns tillgängliga precis bredvid.

Jag förslår att årsstämman beslutar att det sätts upp hörselkåpor, kan sitta fast i lina om oro finns för att de försvinner, vid glasfraktionen som kan nyttjas av alla.

Med vänlig hälsning
Henrik Forsgren
Hållbarhetsspecialist
Direkt: 08-602 36 36
Mobil: 070-257 74 16

Styrelsens yttrande över Motion 7

Styrelsen föreslår att man sätter upp information om att man får lägga ner glaset och inte kasta ner i kärlet. Notera för övrigt att soprummen är stängda under natten.

Styrelsen föreslår stämman att motionen i sin helhet ska avslås.

Motion nr 8 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Hej,

Motion till Årsstämman – Cykelservice

Det är många som cyklar i vår förening då vi är centralt belägna i Solna och nära till Stockholm. Det saknas dock utrymme att kunna serva cyklar och andra fordon enkelt.

Jag förslår att årsstämman beslutar att ett utrymme för cykelservice installeras/gör i ordning för alla att nyttja. Förslagsvis utrustad för tvätt (vatten och brunn) samt att ställning att hänga upp cykeln med finns. Önskvärt om det även kan finnas mindre antal verktyg i anslutning.

Med vänlig hälsning
Henrik Forsgren
Hållbarhetsspecialist
Direkt: 08-602 36 36
Mobil: 070-257 74 16

Styrelsens yttrande över Motion 8

Styrelsen anser inte att det är möjligt att genomföra förslaget då det saknas förutsättningar i form av lämpligt utrymme.

Styrelsen föreslår stämman att motionen i sin helhet ska avslås.

Motion nr 9 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Motion till Bostadsrättsföreningen Bofinken i Solna

Ämne: Skapa en drömgrillplats och förbättra lekplatsen för våra barns och grannars trivsel

Kära Bofinken-medlemmar,

Jag skriver till er för att dela ett spännande förslag som kommer att förvandla vår bostadsrättsförening till en ännu mer trivsamt och gemenskapsfrämjande plats. Tänk er en varm sommarkväll med doften av nygrillad mat och ljudet av lekande barn i bakgrunden. Vi vill skapa en grillplats och förbättra lekplatsen mellan Wiboms väg 8 och 10, vilket skulle förhöja både vår vardag och boendemiljö.

Bakgrund: Vår nuvarande grillplats ligger mestadels i skugga, och när vi hårt arbetande boende kommer hem för att njuta av solens sista strålar, blir det svårt att kombinera detta med en mysig grillstund med lekande barn. Dessutom saknar grillplatsen en lekplats, vilket leder till att barnfamiljer ofta måste avbryta sina grillstunder för att följa med barnen till andra lekplatser. Vi är en grupp familjer som redan idag träffas mellan w10 och w8 flera gånger i veckan och har egna grillar som vi ställt dit, men det är inte optimalt och kan innebära en säkerhetsrisk.

Motivering: En uppgraderad grillplats kommer att bli en naturlig samlingspunkt för boende, där vi kan skapa minnesvärda stunder tillsammans. Nya möbler och ett staket runt lekplatsen kommer att öka komforten och säkerheten, vilket gör området mer attraktivt och användarvänligt för alla.

Jag är övertygad om att detta förslag kommer att stärka gemenskapen i vår förening och ge oss en plats där vi kan njuta av soliga dagar och mysiga grillkvällar tillsammans. Jag hoppas att styrelsen överväger detta förslag och vidtar nödvändiga åtgärder för att förbättra vår boendemiljö.

Jag förslår att årsstämman beslutar:

Första steget kan vara att bilda en grupp som får ta fram ett förslag på nedan, om inget klubbas direkt:

1. Grillplats: Bygg en modern och inbjudande grillplats med fasta grillar och bekväma sittplatser, där vi kan njuta av trevliga grillkvällar med familj och vänner.

2. Nya möbler: Installera nya, robusta möbler vid både grillplatsen och lekplatsen. Möblerna bör vara fastmonterade för att förhindra stöld och skadegörelse och säkerställa att de alltid finns tillgängliga för oss alla.
3. Staket: Skapa en trygg och säker lekplats genom att bygga ett staket runt området. Detta kommer att förhindra att barnen springer ut på bilvägen och ge föräldrar sinnesro medan barnen leker.

Med vänlig hälsning
Henrik Forsgren
Hållbarhetsspecialist
Direkt: 08-602 36 36
Mobil: 070-257 74 16

Styrelsens yttrande över Motion 9

Styrelsen har en "markgrupp" som ska ansvara för återställandet av marken efter renoveringen. Styrelsen föreslår att denna grupp ska undersöka förutsättningarna, både praktiska och ekonomiska, för ytterligare en grillplats på Bofinkens område. Undersökningsresultatet och styrelsens beslut kommer att presenteras i Bofinken Nytt.

Styrelsen föreslår stämman att anse motion 9 vara besvarad.

Motion nr 10 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Ventilationssystem.

Någon i vår Styrelse har fattade ett beslut om att ändra frånluftsystemet i våra hus utan att kommunicera orsaken till detta. Bland annat frånluftsventiler i sovrum som har plomberats och stängts av. Dagens byggregler ställer inga krav på frånluft från sovrum. Våra hus byggdes 1964–1967 där blåbetong förekommer i alla lägenheter i stora mängder och i alla våra hus. Blåbetong är en lättbetong framställd av radioaktiv alunskiffer. På grund av de hälsorisker som radonet gjorde förbjöds all produktionen av blåbetong 1975. Idag har vi mycket höga radonvärde i våra hus på grund av just blåbetong som finns i konstruktionen. När jag satt i styrelse testade vi radonhalten för att avgöra om den ligger över riktvärdet, värdet vi fick då var >450 Bq/m³. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³.

Radon är ett grundämne, en radioaktiv ädelgas. Radon från blåbetong kommer ständigt ut i inomhusluften i våra lägenheter.

Ingen av våra boende behöver dö i förtid eller utsättas för onödig cancerframkallande radonexponering på grund.

Jag vill bara informera att vi som bor på wV10 hade ventilation totalt avstängt i mer än 5 veckor för 3 månader sedan. Ingen från styrelse agerade eller kom med info ang. denna alvarliga incident.

Jag yrkar:

att ventilation i helheten återställs till det ursprungliga värde och funktion som var dimensionerad för varje lägenhet då (eftersom även väggar och tak i sovrum är radonkontaminerade), återställa alla frånluftsventiler i sovrum som det var innan och säkerställa gott frånluftsflöde på alla frånluftsventiler ASAP.

Med vänlig hälsning Enis Taric
WV10

Styrelsens yttrande över Motion 10

Fastighetsägaren är ålagd att följa OVK-kraven. Det gör vi i Bofinken. Den ändring motionären refererar till innebär att man bytte den frånluftsfläkt som finns på våning 11 till en frånluftsfläkt integrerad med ett återvinningsbatteri som finns på tak i alla punkthus. Ventilationskraven, dvs luftomsättningshastighet, är detsamma som tidigare.

Motionären nämner radonfrågan. Det är därför på plats att informera om att Bofinkens lägenheter har godkända radonvärden. Protokoll finns tillgängliga.

Nu till motionärens sovrum så att säga: senaste OVK-besiktning resulterade i ett antal anmärkningar, bl a krav på borttagning av frånluftsventiler i några sovrum. Detta i samband med fönsterbyte och installation av nya tilluftsventiler. Motionären kan vara säker på att hans lägenhets ventilation uppfyller kraven.

Styrelsen föreslår stämman att motionen i sin helhet ska avslås.

Motion nr 11 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Motion till HSB brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma 2025-03-25 angående nya stadgar

Förslaget till nya stadgar som röstades igenom på den extra föreningsstämma 24-10-15 är i mitt tycke inte den bästa versionen av de stadgeförlag som HSB erbjuder.

Det finns en version som heter: HSB Normalstadgar 2023 med tidigare anpassningar gjorda för vår bostadsrättsförening *samt med ny anpassning för "Sparande och investeringsbehov utan yttre fond "* (Observera att denna nya anpassning kräver att bostadsrättsföreningen har en investerings- och underhållsplan i enlighet med stadgeskrivningen).

Benämningen av denna stadgeversion låter kanske komplicerad men ger i slutänden en tydligare ekonomisk information till oss medlemmar. Detta tack vare kravet enligt den kursiverade texten inom parentes.

Läs vad HSB själva säger om denna stadgeversion:

”Anpassningen innebär att stadgarnas del om yttre fond ersätts med sparande och investeringsbehov, förutsatt nedan punkter:

- Att man har en uppdaterad investerings- och underhållsplan om 50 år.
- Att planen uppdateras och information om detta lämnas i årsredovisningen (ÅR).
- Att det lämnas information om genomsnittligt investeringsbehov i ÅR.

Om detta görs och det går att jämföra nivån för Sparandet med Investeringsbehov erhålls en mycket mer pedagogisk redovisning än dagens hantering av Yttre fond.” Det gynnar i och för sig i första hand styrelsen som får en ännu bättre överblick av kommande kostnader för föreningen men gör att föreningens ekonomiska ställning också kan presenteras mer begripligt för oss alla medlemmar i föreningen.

För att anta den föreslagna versionen av nya stadgar - utan yttre fond - krävs det förvisso att det hålls två nya föreningsstämmor där den nya versionen får presenteras närmare. Det gör att det drar ut lite på tiden att anta nya stadgar men det gör ingen skillnad i den praktiska tillämpningen av de nya stadgarna då den nya lagen för bostadsrättsföreningar - och även årsredovisningslagen - ändå gäller över föreningens stadgar.

Förslag till beslut:

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

1. upphäva det beslut om nya stadgar som togs på den extra föreningsstämman 25-10-15.
2. uppdra till styrelsen att kalla till en ny föreningsstämma – ordinarie eller extra – för att i första läsningen anta stadgeversionen: HSB Normalstadgar 2023 med tidigare anpassningar gjorda för vår bostadsrättsförening samt med ny anpassning för "Sparande och investeringsbehov utan yttre fond" (Observera att denna nya anpassning kräver att bostadsrättsföreningen har en investerings- och underhållsplan i enlighet med stadgeskrivningen).
3. uppdra till styrelsen att kalla till en ny föreningsstämma – ordinarie eller extra – för att i andra läsningen anta den stadgeversion som antas under punkten 2 ovan.

Motionen inlämnad av
Bengt Persson
Wiboms väg 2
Lägenhet nr 030

Styrelsens yttrande över Motion 11

Beslut om att ändra stadgarna ska fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

Vid en extra föreningsstämma 2024-10-15 så beslutade stämman i första läsningen att föreningen skulle anta nya normalstadgar för föreningen. Beslutet vid den extra föreningsstämman fattades med acklamation.

Vid den ordinarie föreningsstämman 2025-03-25 så är styrelsens förslag att stämman ska godkänna föreningsstämmans beslut 2024-10-15 att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen i den andra läsningen.

De frågor avseende stadgeändringen som motionären tar upp i motionen har redan röstats ned vid den första läsningen. Om motionen skulle bifallas vid stämman så innebär det att stadgeändringsprocessen i så fall måste göras om från början, vilket innebär att två nya stämmor måste genomföras. Detta anser styrelsen vara både onödigt och olämpligt.

Styrelsen har i sitt arbete med stadgeändringen valt att inte göra några anpassningar för sparande och investeringar utan yttre fond av bl.a. följande skäl:

- Styrelsen åsikt är att denna anpassning inte skulle underlätta styrelsens arbete nämnvärt. Styrelsen har under 2024 låtit upprätta en ny underhållsplan som avser de kommande 50 åren och denna underhållsplan kommer att uppdateras årligen. Dessutom genomförs sedan flera år tillbaka en årlig ekonomisk verksamhetsanalys som avser de kommande 10 åren.
- Styrelsen bedömer att det kommer medföra ett både onödigt och kostsamt extra arbete att göra om den ekonomiska redovisningen mitt i det pågående stora renoveringsprojektet.
- Enligt den information som styrelsen fått från HSB Stockholm så är det väldigt ovanligt att föreningarna gör några anpassningar för sparande och investeringar utan yttre fond i de nya stadgarna.

Styrelsen föreslår stämman att motionen i sin helhet ska avslås.

Motion nr 12 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Motion till HSB brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma 2025-03-25 angående Bofinken-nytt

Det är tacksamt att styrelsen informerar om föreningens liv och leverne via informationsbladet Bofinken-nytt.

Dock är papperskvaliteten mer än väl tilltagen för ett informationsblad av denna sort. Det borde räcka med att trycka informationen på vanligt 'skrivarpapper' vilket torde göra att tryckkostnaden för denna info skulle kunna sänkas med ett märkbart belopp.

Bruket av nuvarande papperskvalitet är också ett klart stadgebrott då det i 2§ i föreningens stadgar sägs följande: "Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling."

Utdelningen kostar också pengar, enligt andrahandsinfo, då den görs av inköpt personal. Det är också en anledning till den påkostade papperskvaliteten. Det är enklare att stoppa in en skrift av den nuvarande papperskvaliteten i brevinkastet än en skrift av vanligt skrivarpapper. Utdelningen borde dock kunna slopas helt då det finns pappershållare i varje entré avsedda för just Bofinken-nytt. Det är dags att börja använda dessa på nytt för att hjälpa till att minska föreningens kostnader.

Dessutom kanske det går att dra ner på antalet pappersark till varje nummer. En hel del av det som skrivs är ju upprepningar i varje nummer. Det borde gå att lösa på annat sätt.

Det kanske inte påverkar sidantalet så väldigt mycket men att ordföranden skriver reportage från sina MC-resor hör inte hemma i ett informationsblad för föreningen. Det ska innehålla fakta till nytta för föreningen och dess medlemmar.

Det mesta av ovanstående synpunkter skulle undvikas om styrelsen i stället gav ut motsvarande information digitalt.

Ett påstående att alla inte har digital uppkoppling kommer man runt med att upprätta en sändlista över de mottagare som ger samtycke till digital info istället för en pappersversion. Det kommer att medföra att styrelsens sändlista behöver uppdateras med aktuella bostadsrättshavares namn. Den åtgärden skadar inte eftersom det i dagsläget finns med åtminstone ett namn som sedan en längre tid inte längre bor i föreningen. Sådan uppdatering är ett krav enligt GDPR!

Förslag till beslut:

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

1. uppdatera befintlig sändlista till att innehålla endast aktuella bostadsrättshavare.
2. distribuera Bofinken-nytt, och för den delen även annan behövlig information för medlemmarna, digitalt till de som ger sitt samtycke till det. Övriga får en pappersversion – på vanligt skrivarpapper – via pappershållarna i entréerna.
3. om inget av de två alternativen ovan tillstyrks av stämman ska Bofinken-nytt ändå tryckas på vanligt skrivarpapper i fortsättningen.

Motionen inlämnad av
Bengt Persson
Wiboms väg 2
Lägenhet nr 030

Styrelsens yttrande över Motion 12

Befintlig sändlista: den består idag av 120 mottagare som har gett sitt samtycke till att endast få information om att viktig information har lagts ut på Bofinkens hemsida. Det motsvarar knappt en fjärdedel av Bofinkens medlemmar.

Styrelsen ska se till att listan hålls aktuell.

Distribuera Bofinken-nytt: Tidigare har Bofinken Nytt delats ut och placerats i plastlådor i entréerna. Dock har det konstaterats att många exemplar var kvar vid nästa utdelningstillfälle. I samband med starten av renoveringsprojektet har styrelsen beslutat att Bofinken Nytt ska framöver innehålla detaljerad information om renoveringsdetaljer, speciellt detaljer om arbetsmoment som kan vara extra störande för medlemmarna. För att se till att alla nåddes av denna information fattades beslutet om att Bofinken Nytt ska levereras direkt till medlemmarnas brevinkast. Den viktigaste anledningen var antalet äldre eller mycket gamla personer (120 personer från 80 och upp till 100 års ålder) som sällan lämnar sina lägenheter och missar därför den viktiga informationen.

Det fanns ytterligare en anledning: många medlemmar har länge klagat på att de kände sig oinformerade. Genom att fylla Bofinken Nytt med relevant information och leverera den i respektive brevinkast gjorde styrelsen allt den kunde för att nå ut med informationen. Styrelsen har även funderat på alternativet att dela ut Bofinken Nytt endast till medlemmar som saknar möjlighet att läsa den digitalt. Vi har dock konstaterat att logistiken skulle bli besvärlig, då leverans i brevinkast ansågs viktig.

Styrelsen föreslår att så länge renovering och andra stora projekt pågår i föreningen att Bofinken Nytt ska fortsätta levereras i respektive brevinkast.

Trycka på vanligt papper: Pappret är en förhållandevis liten del av totalpriset, det är själva trycket som kostar. "Märkbart belopp" omnämnt i denna motion är de facto knappt en krona per exemplar av Bofinken Nytt. Att Bofinken Nytt trycks på ett "dyrare papper" har tryckeriet beslutat då 170g pappret fungerar bättre i deras maskiner. Och därför tar de betalt som om Bofinken Nytt trycktes på 90 grams papper.

Styrelsen föreslår stämman att motionen i sin helhet ska avslås.

Motion nr 13 till Brf Bofinkens årsstämma 2025

Motion till HSB brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma 2025-03-25 angående borttagandet av kravet på medlemskap i HSB Stockholm

I förslaget till nya stadgar som beslutades om på den extra föreningsstämma 24-10-15 var det nuvarande kravet på medlemskap i HSB Stockholm för att bli medlem i bostadsrättsföreningen Bofinken borttaget.

Det medlemskapet kostar varje medlem 210 kr/år. För den låga kostnaden kan man få hjälp med enklare juridiska ärenden som berör det egna boendet. Om man som boende i Bofinken **inte** är medlem i HSB Stockholm får man då vid behov av hjälp i juridiska ärenden vända sig till en annan aktör på den öppna marknaden. Det kommer att kosta mångdubbelt mer än vad den årliga medlemsavgiften till HSB Stockholm är. Det bör tilläggas att man kan utnyttja HSBs juridiska tjänst flera gånger under ett kalenderår om det skulle behövas utan att det kostar mer än 210 kr under det året.

Det kan alltså bli betydligt dyrare för den boende om denne behöver nyttja en jurist i någon fråga. Det rimmar illa med det som står i föreningens stadgar om att ...”därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.” (se §2!)

Att inte vara medlem i HSB Stockholm är således att utsätta sig för en ekonomisk risk. För föreningen som helhet betyder det heller inte att kostnaden för medlemskap i HSB Stockholm sjunker. Föreningen får ändå betala samma kostnad som i nuläget för medlemskapet i HSB Stockholm.

Däremot kan ett annat sätt att betala den enskilda medlemsavgiften leda till en lägre årsavgift för **alla** medlemmar. Om föreningen väljer att kostnaden för den individuella medlemsavgiften sker kollektivt via årsavgiften kommer medlemsavgiften då att sjunka från 210kr till 160kr och det utan att det kostar föreningen något extra. Det förmånliga skyddet vid en eventuell juridisk insats behålls på så sätt för alla föreningens medlemmar. Det solidariska förfarandet är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Förslag till beslut:

Jag yrkar att föreningsstämman beslutar att:

1. inte ta bort kravet på medlemskap i HSB Stockholm för medlemskap i bostadsrättsföreningen HSB brf Bofinken. Stadgarnas 5§ ska då alltså inledningsvis även i fortsättningen lyda: **”Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och”**. Fr o m den uppräknings som sedan kommer ska texten vara densamma i den paragrafen.
2. om ja-svar till punkten 1 ovan: uppdra till styrelsen att ordna så betalningen av den av den individuella medlemsavgiften för medlemskap i HSB Stockholm i stället tas ut en gång per år i samband med januari månads årsavgift. Vid ett ja-svar till detta yrkande kan det alltså börja gälla fr o m januari år 2026.

Motionen inlämnad av
Bengt Persson
Wiboms väg 2
Lägenhet nr 030

Styrelsens yttrande över Motion 13

Beslut om att ändra stadgarna ska fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

Vid en extra föreningsstämma 2024-10-15 så beslutade stämman i första läsningen att föreningen skulle anta nya normalstadgar för föreningen. Beslutet vid den extra föreningsstämman fattades med acklamation.

Vid den ordinarie föreningsstämman 2025-03-25 så är styrelsens förslag att stämman ska godkänna föreningsstämmans beslut 2024-10-15 att anta nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen i den andra läsningen.

Den fråga som motionären tar upp under punkt 1 i motionen har redan röstats ned vid den första läsningen. Om motionen skulle bifallas vid stämman så innebär det att stadgeändringsprocessen i så fall måste göras om från början, vilket innebär att två nya stämmor måste genomföras. Detta anser styrelsen vara både onödigt och olämpligt.

Styrelsen vill även förtydliga följande:

- Stadgeändringen ger varje medlem och bostadsrättshavare möjligheten att själv välja om man vill vara medlem i HSB Stockholm eller inte. De som fortsatt vill vara medlemmar kan själv välja att vara det och om man så önskar "få hjälp med enklare juridiska ärenden som berör det egna boendet" som anges i motionen.
- HSB brf Bofinkens medlemskap i HSB Stockholm påverkas inte av att kravet på det individuella medlemskapet tas bort. Föreningen kommer alltså fortsatt att vara medlem i HSB Stockholm precis som tidigare.
- Den fråga om motionären tar upp under punkt 2 i motionen avser en s.k. kollektiv uppbörd för den individuella medlemsavgiften för boende i HSB bostadsrättsföreningar. Om föreningen skulle tillämpa denna kollektiva uppbörd så skulle det innebära en ökad kostnad för föreningen på ca 70 000 kr per år.

Styrelsen föreslår stämman att motionen i sin helhet ska avslås.

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas för 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 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 fonder. 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 resultat-räkningen 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 avräkningsskonto 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 tillfredställande.

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 avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

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

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

