

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Balder



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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

Kallelse till årsstämma genom poströstning

Ordinarie föreningsstämma i Brf Balder kommer att hållas genom poströstning.

Poströstformulär delas ut i brevlådorna.

Tid för stämma: 2021-05-25 kl. 18:30

Plats: Ingen fysisk plats

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 stämмоordförande 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 högst antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om högst antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av representanter/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. a) Motion 1, b) Motion 2, c) Motion 3, d) Motion 4, e) Motion 5, f) Motion 6, g) Motion 7
25. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 712400-0055

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

Org.nr: 712400-0055

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Söderbymalm 3:384 och 3:386 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	99	8 401
Lokaler	2	47
Förråd	16	75
Parkerings- och garageplatser	116	0

Föreningens fastighet är byggd år 1965. Värdeår är 1965.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från 2021-01-01 höjdes årsavgifterna med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Två uteplatser har fått ny grund.

Två grindar installerades enligt årsstämmobeslut.

De parkeringsytor som tidigare hade ljuspollare har nu lyktstolpar enligt årsstämmobeslut.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tak	Takbesiktning genomförd utan anmärkning.
2020-2021	Ventilation	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) skulle ha utförts år 2020 men pga Corona blev den framskjuten och utförs eventuellt i år 2021 beroende på pandemins utveckling.
2020-2021	Gemensamma utrymmen	Åtgärdsarbeten efter skyddsrumsbesiktning.
2021-2022	Portar	Byte av portar (främre och bakre).
2021-2022	Låssystem	Till portar, källargångar, serviceutrymmen, tvättstuga, mm.
2021-2022	Parkering	Motorvärmare.
2021-2022	Parkering	Asfaltering, målning.
2021-2022	Garage	Fjärrstyrda garageportöppnare.
2021-2022	Stammar	Statuskontroll pågående.
2021-2022	Energi	Utredning solceller, bergvärme.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2008	Stammar	Relining.
2009	Fönster	Fönsterbyte.
2015	Tak	Nya tak samtliga hus (4) omläggning.
2017	Fasader	Tvätt, reparation och målning.
2018	Gemensamma utrymmen	Målning trapphus och källargångar.

Övriga väsentliga händelser

Trivselgruppslokalen vid Odenvägen 9 renoverades under 2020.

Garageportsbesiktning med åtgärder utfördes.

Treårigt avtal med Nomor AB för skadedjursbekämpning tecknades.

Energideklaration utfördes 2020-03-10.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-24 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Örjan Wikzén	Ordförande
Reidar Karlsson	Vice ordförande
Susanne Olsson	Sekreterare
Kajsa Blomdahl	Ledamot
Nicole Hultberg	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-24 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Örjan Wikzén	Ordförande
Reidar Karlsson	Vice ordförande
Susanne Olsson	Sekreterare
Kajsa Blomdahl	Ledamot
Magnus Börjesson	Ledamot
Curt Jonasson	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Örjan Wikzén, Curt Jonasson och Reidar Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Örjan Wikzén, Susanne Olsson och Reidar Karlsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Miro Piran	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Reidar Karlsson.

Valberedning

Valberedningen består av Maria Wikzén och Nina Hägerbäck.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-24.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 132 (136) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 7 (8) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016-05-01
					2016-12-31
Årsavgift, kr/kvm	784	784	764	742	490
Totala intäkter kr/kvm*	832	873	916	838	553
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	312	281	295	273	217
Belåning, kr/kvm	1 755	1 828	1 891	2 327	2 392
Räntekänslighet	2%	2%	3%	3%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm	503	527	492	491	288
Energikostnader kr/kvm	170	182	183	174	98

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

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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016-05-01 2016-12-31
Nettoomsättning	7 360	7 416	7 287	7 116	4 693
Resultat efter finansiella poster	1 433	1 687	698	1 068	-870
Soliditet	47%	44%	40%	34%	31%

(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	7 359 525
Rörelsekostnader	- 5 788 043
Finansiella poster	- 138 358
Årets resultat	1 433 123
Planerat underhåll	+ 639 400
Avskrivningar	+ 584 594
Årets sparande	2 657 118
Årets sparande per kvm total yta	312

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 259 100	3 483 956	6 899 171	1 687 205
Reservering till fond 2020		317 000	-317 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-639 400	639 400	
Balanserad i ny räkning			1 687 205	-1 687 205
Årets resultat				1 433 123
Belopp vid årets slut	1 259 100	3 161 556	8 908 776	1 433 123

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	8 586 376
Årets resultat	1 433 123
Reservering till underhållsfond	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond	639 400
Summa till stämmans förfogande	10 341 900

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 341 900
-------------------------	-------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 359 525	7 415 595
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 225 081	-4 285 121
Övriga externa kostnader	Not 3	-102 204	-251 196
Planerat underhåll		-639 400	-112 069
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-236 764	-285 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-584 594	-584 595
Summa rörelsekostnader		-5 788 043	-5 518 942
Rörelseresultat		1 571 482	1 896 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 252	2 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-141 610	-212 298
Summa finansiella poster		-138 358	-209 449
Årets resultat		1 433 123	1 687 205

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	23 843 939	24 425 129
Inventarier och maskiner	Not 8	0	3 405
		<u>23 843 939</u>	<u>24 428 534</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 844 439</u>	<u>24 429 034</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 287	424
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 939 940	5 581 011
Övriga fordringar	Not 10	10 188	12 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	287 110	250 527
		<u>7 253 525</u>	<u>5 844 334</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 253 525</u>	<u>5 844 334</u>
Summa tillgångar		<u>31 097 964</u>	<u>30 273 367</u>

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 259 100	1 259 100
Yttre underhållsfond		3 161 556	3 483 956
		<u>4 420 656</u>	<u>4 743 056</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 908 776	6 899 171
Årets resultat		1 433 123	1 687 205
		<u>10 341 900</u>	<u>8 586 376</u>
Summa eget kapital		<u>14 762 556</u>	<u>13 329 432</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>7 328 856</u>	<u>14 953 856</u>
		7 328 856	14 953 856
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 625 000	625 600
Leverantörsskulder		477 564	381 517
Skatteskulder		8 113	13 937
Fond för inre underhåll		10 193	10 193
Övriga skulder	Not 14	12 723	12 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>872 960</u>	<u>946 701</u>
		9 006 553	1 990 079
Summa skulder		16 335 409	16 943 935
Summa eget kapital och skulder		<u>31 097 964</u>	<u>30 273 367</u>

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 433 123	1 687 205
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	584 594	584 595
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 017 718	2 271 800
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 263	86 929
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 074	-32 071
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 984 529	2 326 658
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-625 600	-625 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-625 600	-625 600
Årets kassaflöde	1 358 929	1 701 058
Likvida medel vid årets början	5 581 011	3 879 953
Likvida medel vid årets slut	6 939 940	5 581 011

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



HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 200 044 kr.

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 582 240	6 582 240
Årsavgifter el	274 127	330 961
Hyror	337 277	342 627
Bredband	148 500	148 500
Övriga intäkter	22 086	21 361
Bruttoomsättning	7 364 230	7 425 689
Avgifts- och hyresbortfall	-4 700	-10 076
Hyresförluster	-5	-18
	7 359 525	7 415 595
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	631 350	688 833
Reparationer	348 416	388 723
El	451 792	498 545
Uppvärmning	964 576	1 013 970
Vatten	309 292	367 086
Sophämtning	165 536	173 760
Fastighetsförsäkring	167 720	156 106
Kabel-TV och bredband	244 083	223 572
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	155 271	150 123
Förvaltningsarvoden	784 137	624 402
Övriga driftkostnader	2 908	0
	4 225 081	4 285 121
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 615	16 808
Administrationskostnader	33 475	85 019
Extern revision	13 500	12 750
Konsultkostnader	16 025	99 219
Medlemsavgifter	30 589	37 400
	102 204	251 196
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	128 800	125 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	45 929	85 991
Sociala avgifter	54 835	67 770
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	236 764	285 961
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 974	2 129
Övriga ränteintäkter	278	720
	3 252	2 849
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	140 067	212 298
Övriga räntekostnader	1 543	0
	141 610	212 298

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	41 360 233	41 360 233
Anskaffningsvärde mark	1 936 000	1 936 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 296 233	43 296 233
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 871 104	-18 289 915
Årets avskrivningar	-581 190	-581 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 452 294	-18 871 104
Utgående bokfört värde	23 843 939	24 425 129
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 156 000	1 156 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	224 000	224 000
Summa taxeringsvärde	89 380 000	89 380 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	35 488	35 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 488	35 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 083	-28 678
Årets avskrivningar	-3 405	-3 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 488	-32 083
Bokfört värde	0	3 405
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 188	12 371
	10 188	12 371
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	221 899	167 416
Upplupna intäkter	65 211	83 111
	287 110	250 527

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

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	419298	0,76%	2023-03-30	1 869 856	300 000
Stadshypotek AB	423646	0,52%	2021-04-07	7 000 000	0
Stadshypotek AB	457342	0,64%	2024-10-30	3 600 000	325 000
Stadshypotek AB	466713	0,48%	2022-12-30	2 484 000	0
				14 953 856	625 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 828 856

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 328 856

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 21 550 000 21 550 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	7 625 000	625 600
	7 625 000	625 600

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	7 355	7 355
Källskatt	5 368	4 777
	12 723	12 132

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 434	31 463
Förutbetalda hyror och avgifter	598 273	565 006
Övriga upplupna kostnader	262 253	350 232
	872 960	946 701

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



HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

Noter

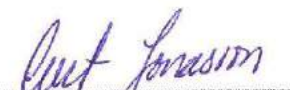
2020-12-31 2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Haninge, den 2021-03-03


Conny Bokvist


Curt Jonasson


Kajsa Blomdahl


Magnus Börjesson


Reidar Karlsson


Susanne Olsson


Örjan Wikzén

Vår revisionsberättelse har

2021-03-10

lämnats beträffande denna årsredovisning





Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Balder i Haninge, org.nr. 712400-0055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Balder i Haninge för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

02

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 Balder i Haninge för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.

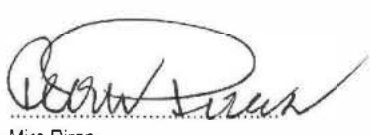
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 10 / 03 2021


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Miro Piran
Av föreningen vald revisor

Motioner till Brf Balders ordinarie föreningsstämma 2021

2021-05-25

Motion nr 1, Pengar till Trivselgruppen

Motionärens frågeställning och förslag:

Vi i Trivselgruppen har varit verksamma i ca 1,5 år nu. Trivselgruppen har varit ganska aktiva trots pandemin. Hösten 2019 besökte vi alla lägenheter 99 st. i Brf Balder, ca 50 st medlemmar öppnade dörren. Medlemmarna fick fylla i en enkät om bostadsrättsföreningen. Vi passade också på att informera om föreningens olika regler och var grovsopor, miljöstation osv. finns. Frågade också om vilka aktiviteter som medlemmarna önskade sig. Sommaren 2020 har vi spelat boule, haft picknick och kräftskiva. Detta trots den pågående pandemin. Dessutom har vi fått en lokal som håller på att repareras, som vi skall använda till många olika aktiviteter så snart pandemin har lugnat ner sig.

För att kunna driva lokalen med förbrukningsprodukter och diverse inköp till övriga aktiviteter behöver vi pengar. Trivselgruppen äskar 500 kr/mån totalt 6000 kr/år av styrelsen. Därför yrkar vi på:

- Att årsmöte godkänner 6000 kr/år till Trivselgruppens aktiviteter.

Motionärens namn och adress:

Inskickat av Trivselgruppen via Siw Engström (sammankallande för Trivselgruppen).

Styrelsens svar och förslag:

Styrelsen instämmer i berättelse om Trivselgruppens verksamhet under året. Styrelsen har med Trivselgruppen renoverat lokalen på Odenvägen 9 för att möjliggöra fler trivselaktiviteter i föreningen. Styrelsen anser det rimligt att Trivselgruppen erhåller 500 kr/mån totalt 6000 kr om året för att fortsatt driva och öka trivsel i Brf Balder.

Styrelsen föreslår således föreningsstämman att Trivselgruppen ska erhålla 500 kr/mån totalt 6000 kr/år för inköp av diverse förbrukningsprodukter och övriga aktiviteter.

Motioner till Brf Balders ordinarie föreningsstämma 2021

2021-05-25

Motion nr 2, Carport

Motionärens frågeställning och förslag:

Med tanke på de enorma snömängder som har fallit i år på mycket kort tid och det kommer med all säkerhet mycket snö fler år. Kanske inte varje år men ändå. De finns många gamla personer som har bil i vår bostadsrättsförening som har stora svårigheter att skotta. Och det står i bilplatsavtalet punkt 7 att du som bor i föreningen och hyr en parkeringsplats är skyldig att söka om din parkeringsplats med bland annat snöröjning och sandning.

Mitt förslag är att styrelsen undersöker möjligheterna att bygga carport över parkeringsplatserna. Det behöver inte vara för var och en utan som en lång länga med en stolpe som avgränsar parkeringsplatsen och ett långt tak över. Det är viktigt att taket håller för snömassor och även stänger ute värmen på sommaren. Jag yrkar på:

- Att styrelsen undersöker möjligheten och kostnaderna för carport över parkeringsplatserna.

Motionärens namn och adress:

Siw Engström, Odenvägen 4

Styrelsens svar och förslag:

För att få bygga carport behövs bygglov. Till grund för bygglov ligger en detaljplan. I detaljplanen för våra fastigheter finns inte stöd för att bygga carport. Det kommer med andra ord inte vara möjligt att bygga carport utan att ändra den gällande detaljplanen, vilket är en långdragen och dyr process. Dessutom skulle det kosta föreningen mycket att bygga carport till föreningens 117 parkeringsplatser. En kostnad som ska läggas på de medlemmar som hyr parkeringsplats, vilket skulle innebära ytterligare höjning av avgiften.

Styrelsen föreslår således årsstämman att någon vidare undersökning av att bygga carport inte ska göras.

Motioner till Brf Balders ordinarie föreningsstämma 2021

2021-05-25

Motion nr 3, Hissar

Motionärens frågeställning och förslag:

Vi är många gamla som bor i denna bostadsrättsförening och många av oss har svårt att gå i trappor. Även yngre kan ha jobbigt att ta sig upp för trapporna, speciellt om de har mycket att bära, typ matkassar. Så småningom kommer vi gamlingar ersättas av barnfamiljer med barnvagnar. Det är väldigt jobbiga trappor kanske beroende på att de är runda trappor utan flera avsatser som det är i fyrkantiga trappor. Varför inte söka bidrag från HSB eller/och staten till att installera hissar?

Mitt förslag är att undersöka möjligheten och kostanden för att infoga hiss i varje port eller exempelvis bygga loftgångar på våningarna med en tillhörande hiss. Jag förstår att det här är ett dyrt förslag men jag är helt övertygad om att det kommer att bli lagstadgat att ha hiss i alla trevåningsfastigheter så småningom. Jag yrkar på:

- Att styrelsen undersöker möjligheten och kostnaderna för att installera hissar i fastigheterna i Brf Balder.

Motionärens namn och adress:

Siw Engström, Odenvägen 4

Styrelsens svar och förslag:

Husen i Brf Balder (och även grannföreningarna) är typiska trevåningshus utan hiss, vilket var max antal våningar som fick byggas utan hiss på 60-talet. Trappuppgångarna tar inte mer utrymme i anspråk än nödvändigt och det kommer inte vara möjligt att bygga en invändig hiss inom trappuppgångarna. Att bygga en utvändig hiss (loftgångar på våningarna) skulle kräva bygglov. Till grund för bygglov ligger en detaljplan och i detaljplanen för våra fastigheter finns inte stöd för byggande av hissar. Det finns dessutom ingen gemensam yta för att ansluta hissarna utan planlösningen för lägenheterna skulle behöva ändras. En vidare undersökning skulle enbart ta tid och kosta föreningen pengar.

Styrelsen föreslår således årsstämman att någon vidare undersökning av att installera hissar inte ska göras.

Motioner till Brf Balders ordinarie föreningsstämma 2021

2021-05-25

Motion nr 4, Avgifter p-platser

Motionärens frågeställning och förslag:

Jag har fått intrycket utav att många äger parkeringsplatser som inte används. Fick en plats efter ca 2 månader, fast i huset mitt emot mitt istället för utanför mitt egna. Förslag på lösning:

1. Vi kan höja avgiften ganska mycket, det är väldigt billigt med parkering idag och det kanske gör att folk känner att det är värt att bara hålla i sin plats för evigt trots att de inte har bil.
2. Vi kan införa någon form av maxtid man kan hålla i en parkering utan att äga en bil. Förslagsvis 1 år. Osäker på hur det ska följas upp dock.
3. Införa en byteskö så man kan byta sig till en bättre plats i alla fall.

Motionärens namn och adress:

Thomas Lundberg, Odenvägen 8

Styrelsens svar och förslag:

1. Styrelsen har sett över avgifterna för parkeringsplats och garage, en höjning gjordes 2021. Till grund för en höjning måste rätt motiv ligga, avgiften ska motsvara underhåll och drift av parkeringsplatserna och garagen.
2. Föreningen har tagit fram en parkeringspolicy i syfte att ytterligare förtydliga tillåten användning av parkeringsplatserna och garagen. Policy finns på föreningens hemsida, www.hsb.se/stockholm/brf/balder.
3. Kölistan till parkeringsplatser och garage administreras av HSB servicecenter. Medlemmar kan byta parkeringsplats med en annan medlem om båda är överens. I sådana fall måste detta också anmälas till HSB servicecenter. Samma gäller för garagebyte. Styrelsen ser inte att administration av en byteskö är motiverat.

Styrelsen föreslår således årsstämman,

- att någon ytterligare höjning av avgifterna för parkeringsplatser och garage inte ska göras
- att föreningen ska följa den parkeringspolicy som tagits fram tillsammans med HSB
- att ingen byteskö ska administreras av styrelsen

Motioner till Brf Balders ordinarie föreningsstämma 2021

2021-05-25

Motion nr 5, Bil som står parkerad snett utanför port 1

Motionärens frågeställning och förslag:

Bilen har stått många år på samma parkering. Nu är bilen skrot. Enligt Brf Balders parkeringspolicy ska/får inte en parkeringsplats vara en uppställningsplats för bland annat skrotbilar.

Önskar nu att Brf Balders styrelse ser till att bilen kommer bort från vår gemensamma parkering.

Motionärens namn och adress:

Lennart Hägerbäck, Odenvägen 2

Styrelsens svar och förslag:

Styrelsen gör samma bedömning. Det är ett pågående ärende sen 2020 som handläggs av HSB förvaltning.

Motioner till Brf Balders ordinarie föreningsstämma 2021

2021-05-25

Motion nr 6, öppnande av grinden vid Odenvägen 2-8

Motionärens frågeställning och förslag:

Begär att tidigare grind ut mot Wallenstam husen åter öppnas. Boende på Tyrgården, Odenvägen 2-16 har de flesta fått en försämrad väg från husen för att nå Centrum, pendeltåg och bussar sedan grinden togs bort. Även för boende på Odenvägen 1-15 är det en försämring. Under snörika vintrar kunde vi tidigare gå ut på trottoaren och in genom grinden för att nå tvättstugan. Det är ganska långt att gå längs hela detta hus för att nå tvättstugan. Det kan vara oplogat och halt att gå över vändplanen. Vi är många äldre som gärna vill ha det så säkert som möjligt när vi måste gå ut.

Begär att ovanstående grind åter monteras upp med lås.

Motionärens namn och adress:

Gunilla Svahn Jaeger, Odenvägen 7

Styrelsens svar och förslag:

Ovan frågeställning behandlades på årsstämman 2019. Styrelsens svar och förslag är detsamma,

Styrelsen hänvisar till det styrelsebeslut som togs den 18 februari 2018. Styrelsen beslutade då att stänga grinden på grund av att obehöriga vistades på föreningens gård, vilket skapade känsla av otrygghet. Styrelsen är av uppfattningen att oavsett om det är en öppning eller en låst grind ut mot gång- och cykelvägen kommer det leda till att obehöriga tar sig in på gården via grinden...

Hela styrelsens svar och förslag finns på föreningens hemsida, www.hsb.se/stockholm/brf/balder.

Föreningsstämman 2019 beslutade att inte öppna grinden. Gällande snöröjningen av vägarna sköts detta genom avtal med Spira Mark AB. Det är viktigt att medlemmar felanmäler till HSB om de upptäcker fel som behöver åtgärdas. Styrelsen kan undersöka skottning av grusvägarna mellan gårdarna för en närmare väg till tvättstugan.

Styrelsen föreslår således årsstämman att grinden vid tvättstugan inte ska återmonteras.

Motioner till Brf Balders ordinarie föreningsstämma 2021

2021-05-25

Motion nr 7, Arvodesfördelning inom trivselgruppen

Motionärens frågeställning och förslag:

Begär en översyn av arvodesfördelningen till Trivselgruppen. Anser att ett högre arvode bör utgå till sammankallande i Trivselgruppen. Idag utgår ett arvode som är lika för alla. Anser att sammankallande bör ha en högre ersättning då det innebär ett merarbete att vara sammankallande. Bland annat har personen ansvar för kontakter mellan styrelsen och Trivselgruppens medlemmar.

Motionärens namn och adress:

Gunilla Svahn Jaeger, Odenvägen 7

Styrelsens svar och förslag:

Styrelsen föreslår att Trivselgruppen fritt får fördela arvodet mellan sig.

Information från valberedningen brf Balder 2021

Vi, Maria och Nina, har intervjuat nuvarande styrelse, förnärvarande sex personer. Samtliga verkade nöjda att arbeta med styrelsearbetet och sitter gärna kvar. Tre personer på 2 år, omval, samt tre personer som har ett år kvar på mandatperioden, se nedan.

Vi har också intervjuat tidigare revisorn, Miro Piran. Han är villig för omval på 1 år.

Valberedningen föreslår följande medlemmar till nedanstående poster:

Styrelseledamöter

Örjan Wikzén	2 år, omval
Reidar Karlsson	2 år, omval
Kurt Jonasson	2 år, omval
Susanne Olsson	1 år kvar av mandatperioden
Kajsa Blomdahl	1 år kvar av mandatperioden
Magnus Börjesson	1 år kvar av mandatperioden

Revisor

Miro Piran	1 år, Omval
------------	-------------

Valberedningens förslag till arvoden

Styrelsen	Två inkomstbasbelopp, vilket motsvarar 136 400 kr för år 2021, att fördela inom sig.
Revisor	7 000 kr
Valberedning	6 000 kr, att delas lika.
Trivselgruppen	6 000 kr, att delas lika.

Externa möten och utbildningar, 700 kr per person och tillfälle.

Planerat medlemsarbete som godkänts av styrelsen, 197 kr per timme.

Maria Wikzén

Nina Hägerbäck

Trivselgruppens verksamhetsberättelse 2020

Vi i trivselgruppen består av följande medlemmar: Siw Engström sammankallande port 4, Gunilla Svahn Jaeger port 7, Valeria Wennerfors port 9 och Solveig Lindqvist port 14. Anna Speiner var med tidigare men har slutat pga. tidsbrist.

Vi i trivselgruppen har besökt alla medlemmar i föreningen 99 lägenheter. Ca 50 lägenheter öppnade dörren. Vi berättade vilka vi är och frågade om vi kunde hjälpa till med något som att förklara reglerna för tvättstuga, miljöstationen och grovsoporna. Frågade vad medlemmarna ville ha för typ av aktiviteter genom en enkät som de fick fylla i. Det blev ganska många olika förslag.

Trivselgruppen har välkomnat 5 nya medlemmar i föreningen med blomstercheckar.

Vi spelade boule från 7 juni till 27 september trots pandemin men vi höll naturligtvis avstånd till varandra. Vi träffades söndagar mellan 14–15. I snitt var vi 6 stycken vid varje tillfälle. Vi varierade våra träffar. Varannan gång var vi på Tyrgården respektive Odengården. Vi avslutade med en gemensam fika i trädgården på Tyrgården.

Vi anordnade en picknick på Tyrgården fredag den 17 juli mellan 13.00-14.00. 14 personer kom. Mycket uppskattat.

Vi hade också en kräftskiva fredagen den 28 augusti klockan 18.00 med 16 deltagare. Även denna träff på Tyrgården. Vi hade knytkalas med medhavda kräftor och tillbehör. Vi började med lite lekar och sen kunde vi njuta av våra kräftor. Också mycket uppskattat.

Tyvärr har pandemin satt stopp för övriga aktiviteter.

4 stycken medlemsbrev har vi satt upp i portarna och även marknadsfört på hemsidan.

Kom ihåg att alltid gå in på hemsidan via er dator, padda eller mobiltelefon annars missar ni massa bra information. HSB Brf Balder Haninge när du söker upp sidan på Goggle.

Trivselgruppen blev tilldelade lokalen som LO har hyrt tidigare i port 9 nedre botten. Styrelsen beslutade att lokalen skulle repareras och det kommer även att införskaffas nya möbler. Så efter pandemin, när vi kan träffas igen, så blir det många aktiviteter där både dagtid och kvällstid.

Trivselgruppens verksamhetsplan för 2021

Aktivitet	Månad	Ansvarig	Kommentar
Stavgång	maj	Gunilla	Kan bli tidigare om vädret tillåter. Anslag i porten, Beroende på utvecklingen inom pandemin. Anslag i porten.
Akvarellmålning	maj	Valeria	Beroende på utvecklingen inom pandemin. Anslag i porten.
Turistspanska	maj	Valeria	
Boule	maj	Siw	Kanske tidigare om vädret tillåter
Bokcirkel	hösten	Siw	Anslagi porten
Picknick	juni	Alla	På Odengården om vädret tillåter
Kräftfest	augusti	Alla	På Tyrgården om vädret tillåter.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor