



Kallelse till FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma hålls

10 april 2019 kl 19.00

i restaurang Parabolen, Rudsjöterassen 2

Landgång, vatten/öl serveras från kl 18.00

Tag med legitimation!

***För en snabbare avprickning – meddela
föreningens lägenhetsnummer***

(står på dörrkarmen).

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

Innehållsförteckning

Dagordning	1
Årsredovisning	3
Allmänt om verksamheten	5
Väsentliga händelser	5
Medlemsinformation	7
Förslag till disposition	9
Ekonomi	10
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Noter	15
Revisionsberättelse	19
Valberedningens förslag	21
Motioner.....	25
Fullmakt	26

Dagordning vid årsstämma den 10 april 2019

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
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 resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av övriga förtroendevalda
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 712400-0949

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

Org.nr: 712400-0949

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Söderbymalm 3:376, 3:377, 3:378, 3:379 och 3:400 och har sitt säte i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	284	22 384
Lokaler	59	1 596
Parkeringar och garageplatser	254	

Föreningens fastigheter är byggda mellan 1965-1967. Värdeår 1974.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Styrelseansvarförsäkring finns hos AIG.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årssavgifterna sänktes med 6% i januari 2018 för att kompensera för individuell mätning av el. Ingen höjning för 2019.

Genomfört och planerat underhåll

Reparerat konstverk
Stamspolning
Taksäkerhetshöjande åtgärder
Balkonger - Årets pågående arbete avser projekteringskonstrnader för balkonger

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Balkonger	Utbyte och utbyggnad av balkonger. Beräknas kosta ca 40 miljoner. Det finansieras med ca 25 miljoner i nya lån och 15 miljoner egna medel.
2019	Styr- och reglerutrustning	Byte av värmeväxlare och reglerventiler.
2020	Fönster	Målning av fönster.
2021	Utemiljö	Renovering av lekplats.
2021	Ventilation	OVK och rensning av ventilationskanaler i lägenheterna.
2024	Hissar	Byte av hissar.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1992-95	Våtrumsrenovering i alla hus och delvis byte av stammar i husen A- D.	
1994	Totalrenovering av samtliga hissar utom Nv 52.	
1996-97	Fasad- och balkongrenovering.	
2002-03	Fönsterrenovering, ljudisolering av samtliga fönster i västra fasaderna och gavlarna.	
2003-04	Asbestsanering ventilationsanläggningar.	
2006-07	Iordningställande av snickarlokalerna i B- och E-husen. Våtrumsrenovering och stambyte i E-huset. Ny kulvert mellan D och E husen. Nytt styrsystem, hissen Nv 52.	
2007-08	Ombyggnad av tak. Fläktbyten i samtliga hus.	
2009-10	Nytt låssystem. Inköp av nya sopskåp. Injustering VVS.	
2012	Stamrenovering hus A. Nya miljöhus.	
2013	Stamrenovering hus B och C. Ventilationsanläggning för B-husets uthyrda lokaler. 12 nya parkeringsplatser.	
2014	Stamrenovering hus D. Relining stammar under källargolv hus A-D.	
2016	Relining dagvattenstammar hus B-C. Installation av tryckstegringspump för A-B husen. Relining dagvattenstam i B huset. Skrotning balkonger. Ny belysning i tvättstugor. Golv och målningsarbeten i souterängplanen. Sanering gamla panncentralen. Upprustning av lekplatsen mellan D och E husen. Utbyte fjärrvärmeventiler i A huset.	
2017	Ny trapphus och utomhusbelysning LED. Relining av återstående dagvattenstammar (11 st).	

Övriga väsentliga händelser

Balkongprojektet är planerat att utföras under 2019 förutsatt att bygglov beviljas och att samtycken inkommer från medlemmarna. Byte av balkongerna planeras oavsett bygglov och samtycken men då till befintlig storlek.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12. Vid stämman deltog 81 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-05. Vid stämman deltog 130 röstberättigade medlemmar varav 25 via fullmakt.

På stämman beslutades att balkongerna skulle bytas och byggas ut med 60 cm.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulf Sjögren	Ordförande
Ann-Christin Öster	Ledamot
Inger Maria Pahlén	Ledamot
Joakim Andersson	HSB-ledamot
Mikael Perez	Ledamot
Sebastian Fredriksson	Ledamot
Yvonne Schelander	Ledamot
Johan Lindén	Avgått under året

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Christin Öster, Inger Pahlén och Yvonne Schelander.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

02

LH



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Sjögren, Sebastian Fredriksson, Ann-Christin Öster och Inger Pahlén. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lars Larsson Föreningsvald ordinarie
Lena Zozuyak Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ulf Sjögren och Inger Pahlén.

Valberedning

Valberedningen består av Börje Nordqvist, Yvonne Lernerud och Lars Schelander.

Underhållsplan

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

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-08.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 381 (378) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 30 (34) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	861	916	916	916	898
Totala Intäkter kr/kvm	880	909	906	914	883
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	312	349	297	297	253
Belåning, kr/kvm	5 842	5 911	5 964	6 018	6 066
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	426	407	415	413	406
Energikostnader kr/kvm	178	208	212	212	211

02 11



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Handwritten signature and initials



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

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		21 107 498
Rörelsekostnader	-	15 272 521
Finansiella poster	-	2 375 746
Årets resultat		3 459 230

Planerat underhåll	+	526 732
Avskrivningar	+	3 493 278
Årets sparande		7 479 240

Årets sparande per kvm total vta **312**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 073 805	36 585	7 360 109	7 064 170	1 074 482
Reservering till fond 2018			958 000	-958 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-526 732	526 732	
Balanserat i ny räkning				1 074 482	-1 074 482
Årets resultat					3 459 230
Belopp vid årets slut	3 073 805	36 585	7 791 377	7 707 384	3 459 230

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 138 652
Årets resultat	3 459 230
Reservering till underhållsfond	-958 000
Ianspråktagande av underhållsfond	526 732
Summa till stämmans förfogande	11 166 614

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	11 166 614
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 107 498	21 792 280
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 204 551	-9 752 303
Övriga externa kostnader	Not 3	-443 016	-592 665
Planerat underhåll		-526 732	-3 777 540
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-604 945	-498 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 493 278	-3 524 494
Summa rörelsekostnader		-15 272 521	-18 145 176
Rörelseresultat		5 834 976	3 647 104
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	86 690	79 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 462 436	-2 651 909
Summa finansiella poster		-2 375 746	-2 572 622
Årets resultat		3 459 230	1 074 482

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	139 351 346	142 750 859
Inventarier och maskiner	Not 8	281 296	375 061
Pågående nyanläggningar	Not 9	656 465	156 514
		<u>140 289 107</u>	<u>143 282 434</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>140 289 807</u>	<u>143 283 134</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		36 028	2 432
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 906 141	5 683 171
Placeringskonto HSB Stockholm		557	1 232 480
Övriga fordringar	Not 11	44 571	34 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	757 728	572 546
		<u>8 745 026</u>	<u>7 525 203</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	17 000 000	13 000 641
--------------------------	--------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar		<u>25 745 026</u>	<u>20 525 844</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar**166 034 833****163 808 978**

HL 02

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 073 805	3 073 805
Upplåtelseavgifter		36 585	36 585
Yttre underhållsfond		7 791 377	7 360 109
		<u>10 901 767</u>	<u>10 470 499</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 707 384	7 064 170
Årets resultat		3 459 230	1 074 482
		<u>11 166 614</u>	<u>8 138 652</u>
Summa eget kapital		<u>22 068 381</u>	<u>18 609 151</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	138 308 090	140 463 090
		<u>138 308 090</u>	<u>140 463 090</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 780 000	1 280 000
Leverantörsskulder		1 276 034	1 112 469
Skatteskulder		26 442	20 194
Övriga skulder	Not 17	29 384	27 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 546 502	2 296 087
		<u>5 658 361</u>	<u>4 736 737</u>
Summa skulder		<u>143 966 451</u>	<u>145 199 827</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>166 034 833</u>	<u>163 808 978</u>

H
02

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 459 230	1 074 482
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 493 278	3 524 494
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 952 508	4 598 976
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-228 775	209 831
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	421 624	-919 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 145 357	3 888 883
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-499 951	-156 514
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-468 826
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-499 951	-625 340
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 655 000	-1 280 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 655 000	-1 280 000
Årets kassaflöde	4 990 406	1 983 543
Likvida medel vid årets början	19 916 292	17 932 749
Likvida medel vid årets slut	24 906 698	19 916 292

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

th 02



HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet 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.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 228 tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	19 282 008	20 512 620
Årsavgifter el	695 661	0
Hyrer	1 099 865	1 102 830
Övriga intäkter	174 150	180 539
Bruttoomsättning	21 251 684	21 795 989
Avgifts- och hyresbortfall	-143 847	-3 659
Hysesförluster	-339	-50
	21 107 498	21 792 280
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 939 316	1 941 324
Reparationer	1 012 504	729 585
El	1 310 772	1 351 239
Uppvärmning	2 931 315	2 971 223
Vatten	721 448	655 180
Sophämtning	459 462	420 686
Fastighetsförsäkring	261 316	233 021
Kabel-TV och bredband	237 207	244 744
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	432 188	425 940
Förvaltningsarvoden	823 880	707 172
Övriga driftkostnader	75 143	72 189
	10 204 551	9 752 303
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	92 632	232 948
Administrationskostnader	226 812	256 239
Extern revision	25 100	21 638
Konsultkostnader	16 632	0
Medlemsavgifter	81 840	81 840
	443 016	592 665
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	395 136	324 251
Revisionsarvode	22 400	22 150
Övriga arvoden	49 600	37 400
Sociala avgifter	96 779	80 153
Övriga personalkostnader	41 030	34 220
	604 945	498 174
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 718	1 550
Ränteintäkter HSB placeringskonto	557	1 231
Ränteintäkter skattekonto	-3	-17
Ränteintäkter HSB bunden placering	82 600	75 226
Övriga ränteintäkter	818	1 297
	86 690	79 287
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 462 436	2 650 801
Övriga räntekostnader	0	1 108
	2 462 436	2 651 909

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	182 949 912	182 949 912
Anskaffningsvärde mark	2 835 861	2 835 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 785 773	185 785 773
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-43 034 914	-39 634 572
Årets avskrivningar	-3 399 513	-3 400 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 434 427	-43 034 914
Utgående bokfört värde	139 351 346	142 750 859
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 003 000	3 003 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 245 000	2 245 000
Summa taxeringsvärde	196 248 000	196 248 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	931 261	462 435
Årets investeringar	0	468 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	931 261	931 261
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-556 200	-432 048
Årets avskrivningar	-93 765	-124 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-649 965	-556 200
Bokfört värde	281 296	375 061
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	156 514	0
Årets investeringar	499 951	156 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 465	156 514
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	44 571	34 574
	44 571	34 574
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	709 578	524 996
Upplupna intäkter	48 150	47 550
	757 728	572 546

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

Handwritten signature and initials.

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

Noter		2018-12-31		2017-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		4 000 000		0		
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm		5 000 000		5 000 000		
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm		8 000 000		8 000 000		
	Fonus		0		641		
			17 000 000		13 000 641		
Not 14	Förändring av eget kapital						
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	3 073 805	36 585	7 360 109	7 064 170	1 074 482	
	Resultatdisposition			431 268	643 214	-1 074 482	
	Årets resultat					3 459 230	
	Belopp vid årets slut	3 073 805	36 585	7 791 377	7 707 384	3 459 230	
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea Hypotek	39788824420	0,72%	2019-03-15	22 796 545	500 000	
	Nordea Hypotek	39788867863	0,29%	2019-02-14	25 000 000	0	
	Nordea Hypotek	39788876919	0,44%	2019-03-13	25 000 000	0	
	SBAB	22707418	1,30%	2020-03-20	20 284 045	650 000	
	SBAB	23684829	3,46%	2020-01-13	25 000 000	0	
	SBAB	24556212	2,99%	2019-02-15	22 007 500	630 000	
					140 088 090	1 780 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					138 308 090	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					131 188 090	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					145 459 000	145 459 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					1 780 000	1 280 000
Not 17	Övriga skulder						
	Momsskuld					17 564	16 767
	Källskatt					11 820	11 220
					29 384	27 987	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					22 297	18 738
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 653 264	1 647 631
	Övriga upplupna kostnader					870 941	629 718
					2 546 502	2 296 087	

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

Handwritten signature and date: 11/02



HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

Noter

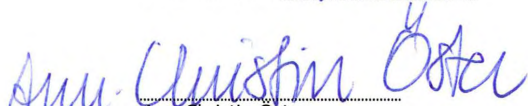
2018-12-31

2017-12-31

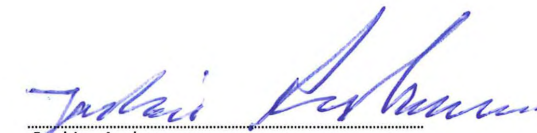
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

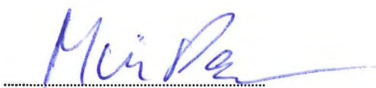
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 10/2 2019

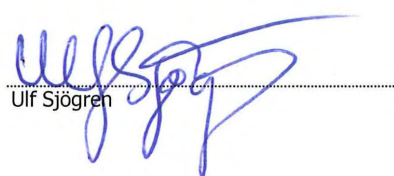

Ann-Christin Oster

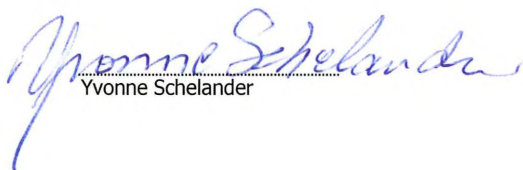

Inger Maria Pahlén


Joakim Andersson


Mikael Perez


Sebastian Fredriksson


Ulf Sjögren

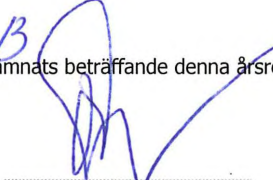

Yvonne Schelander

Vår revisionsberättelse har

2019-02-13

lämnats beträffande denna årsredovisning


Lars Larsson


Lena Zozulyak

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkrådet i Haninge,
org.nr. 712400-0949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkrådet i Haninge för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 10 / 2 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Lars Larsson
Av föreningen vald revisor



Valberedningens förslag till brf Lärkträdet ordinarie föreningsstämma, 2019-04-10

Ordförande vid föreningsstämman:

Stefan Johansson, HSB Stockholm.

Justeringsmän och rösträknare vid föreningsstämman föreslås av valberedningen på mötet.

Val av styrelse:

Mandattider:

Förtroendevalda väljs för en mandattid på ett respektive två år.

Ledamöter i tur att avgå:

Yvonne Schelander	NV74 E
Inger Pahlén	NV72 E
Ann-Christin Öster	NV68 D

Ledamöter som kvarstår till ordinarie föreningsstämma 2020:

Sebastian Fredriksson	NV48 A	1 år kvar av 2
Mikael Perez	NV72 E	1 år kvar av 2

Val av styrelseledamöter (2 år):

Yvonne Schelander	NV74 E	omval
Inger Pahlén	NV72 E	omval
Ann-Christin Öster	NV68 D	omval

Val av styrelseledamöter (1 år):

Vakant		nyval
--------	--	-------

Val av ordförande (1 år):

Ulf Sjögren (rekryterad externt)		omval
----------------------------------	--	-------

Val av revisor (1 år):

Lars Larsson	NV70 E	omval
--------------	--------	-------

Presentation av HSB-ledamot (1 år):

Joakim Andersson

Val av valberedning (1 år):

Valberedningen skall inte föreslå en ny valberedning utan enbart redovisa alla nomineringar som kommit till den avgående valberedningen, samt vilka ledamöter som står till stämmans förfogande.

Nomineringar:

Börje Nordqvist	NV68 D	omval	ordförande
Lars Schelander	NV74 E	omval	
Ywonne Lernerud	NV66 D	omval	

Val av husombud (1 år):

Elisabeth Ström	NV46 A	nyval
Kerstin Holmgren	NV48 A	omval

Mona Svensk	NV54 B	omval
Hans Östman	NV54 B	omval

Lennart Lindgren	NV58 C	omval
Marjo Hyrkäs	NV62 C	nyval

Margareta Henebratt	NV68 D	omval
Bruno Horn	NV64 D	omval

Gunilla Ahlinder	NV74 E	omval
Yvonne Schelander	NV74 E	omval

Val av ansvarig för Lärkan (1 år):

Mona Svensk	NV54 B	omval
-------------	--------	-------

Val av ansvarig för köksdelen i Lärkan (1 år):

Kerstin Holmgren	NV48 A	nyval
------------------	--------	-------

Arvoden för styrelse, revisorer och valberedning, samt principer för andra ekonomiska ersättningar.

Prisbasbeloppet (Pb) för 2019 är 46.500:-.

Funktion:

Arvode:

Ordförande:	100.000:-/år (rekryterad externt, omval för 2019)
-------------	---

Övriga styrelseledamöter:	0,75 Pb (34.875:-) per vald ledamot att fritt fördelas inom styrelsen.
---------------------------	--

Revisor:	0,5 Pb (23.250:-) per vald revisor. Om två revisorer väljs, skall arvodet vara 0,3 Pb (13.950:-) per vald revisor.
----------	--

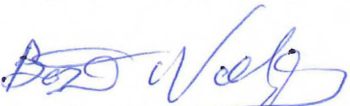
Styrelseledamöter, revisor, Lärkanansvarig:	Fast arvode för bredbandskostnader och telefoni, 350:-/månad. Utbetalning i mars, juli, november.
---	---

Valberedningen:	0,3 Pb (13.950:-) per vald ledamot.
-----------------	-------------------------------------

- Förlorad arbetsförtjänst:** Styrelseledamöter, revisorer och valberedare har rätt att få ersättning för förlorad inkomst vid deltagande i kurser och konferenser för bostadsrättsföreningens räkning.
- Arbetsgrupper:** Styrelseledamöter och övriga som ingår i arbetsgrupper för föreningen får **300:-/tim**, alt ersättning enligt Förlorad Arbetsförtjänst. Styrelsen beräknar och lämnar förslag på ett max-belopp per arbetsgrupp till ordinarie föreningsstämma.
- Husombud och övriga förtroendevalda:** 0,9 Pb (4.185:-) per förtroendevald.
- Bilersättning:** Mot uppvisad körsträcka, samt anledning till transport, utbetalas bilersättning enligt Skatteverket fastställd skattefri ersättning.

Valberedningen äskar medel: Vi i valberedningen arbetar mycket för att finna en bra och kompetent styrelse. Det är ett ömsom trevligt, svårt och tufft jobb. Föreningen har en styrelse som lägger ner stort engagemang för allas bästa. Valberedningen har stort förtroende för vår externt rekryterade ordförande. Hans arbetsinsats har ökat, vilket motiverar en **höjning av arvudet till 100.000:-** Till projekttid för 2019 äskas medel om **500 timmar á 300:-/arbetad timme**, enligt redovisning. Avser balkonger och p-platser.

Handen 2019-02-25


Börje Nordqvist


Lars Schelander


Ywonne Lernerud

Motion nr 1, inlämnad av Anita Saläng m fl

Vi är några som tycker att det är dags att tänka om när det gäller julgranarna som köps in varje år. De monteras upp framför varje hus, för att stå några veckor under advents- och juletid och sedan fraktas bort och kastas. Såväl miljömässigt som ur kostnadssynpunkt är det helt onödigt och rent av förkastligt. Det skulle bli både vackrare och billigare om man satte upp ljusslingor i några av våra befintliga träd eller häckbuskar. Det är alltså vårt förslag att i samband med advent i år slopa graninköp och i stället montera upp ljusslingor i några av våra befintliga vackra träd (buskar).

Styrelsen är helt enig med förslagsställarna och bifaller därför motionen.

Motion nr 2, inlämnad av Mona Svensk

Stolarna i föreningslokalen Lärkan, NV 50, är smutsiga och dynorna mycket nedsolkade. Antalet stolar är 77 st. Dessa önskar jag som ansvarig för lokalen att de rengörs ordentligt. Alternativet är att inhandla nya lättare stolar. Lokalen används kontinuerligt och behöver en uppfräschning.

Styrelsen bifaller motionen med avsikt att stolarna i första hand skall rengöras.

Motion nr 3, inlämnad av Hannes Pitkänen

Nu är elbilarna på frammarsch. Snart kommer fler och fler fråga efter laddningsmöjligheter i föreningen. Jag föreslår att styrelsen snarast börjar utreda hur denna efterfrågan kan tillfredsställas. Det finns säkert många bostadsrättsföreningar och områden där man redan har börjat med detta. Ett bra sätt kan vara att titta på färdiga lösningar. Naturligtvis får laddstationerna inte samlas i ena änden av förenings parkeringsområde.

Styrelsen utsåg redan i höstas en arbetsgrupp som har börjat arbeta med frågan, varvid motionen anses besvarad.

Motion nr 4, inlämnad av Barbro Andersson och Leif Alwin

Motion ang södra dörren i E-huset i Lärkträdet. År 2012 skrev vi till styrelsen med ett förslag ang denna dörr. Vårt förslag till styrelsen var att det skulle utredas om dörren skulle bytas ut. Det är med stor sorg vi kan konstatera att felet kvarstår efter 6 år. Vi vet att det har gjorts privata försök (Lasse Schelander) samt att även HSB har försökt (dec -18). Då det vid olika tillfällen har kommit in folk som inte hör hit samt att de tom blivit slagsmål med en tjyv anser vi att felet måste åtgärdas. Vi vill än en gång påtala att dörren måste åtgärdas (renovering, byte eller vilken åtgärd som helst bara dörren går i lås).

Styrelsen är väl medveten om problemet, vilket gäller i princip samtliga gaveldörrar i föreningen. En översyn kommer att göras och budgeteras under nästa år. I dagsläget är kostnaden för utbyte ca 70 000 kr/dörr. Under tiden får reparationer/underhåll ske löpande. Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor