



## **KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA**

Föreningens årsstämma kommer i år att genomföras genom **poströstning**.

**Poströstningen** kommer att äga rum

**måndag 25/5 och tisdag 26/5**

mellan kl 07.00 - 10.00 samt mellan

kl 18.00 - 21.00. Samma tid båda dagarna.

Poströsterna lämnas i lokal på baksidan av NV 54. Skyltning anvisar. Håll avstånd!

Ytterligare information kommer att delas ut tillsammans med Årsredovisningen.

*Styrelsen*

*Brf Lärkträdet*

# 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

<b>Dagordning</b> .....	<b>1</b>
<b>Årsredovisning</b> .....	<b>3</b>
Allmänt om verksamheten .....	4
Väsentliga händelser .....	4
Medlemsinformation .....	6
Förklaring av nyckeltal .....	7
Förslag till disposition .....	8
<b>Ekonomi</b> .....	<b>9</b>
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Redovisnings- och värderingsprinciper .....	13
Noter .....	14
<b>Revisionsberättelse</b> .....	<b>18</b>
<b>Valberedningens förslag</b> .....	<b>20</b>
<b>Propositioner</b> .....	<b>23</b>
<b>Fullmakt</b> .....	<b>25</b>



## **Dagordning vid årsstämma 2020-04-16**

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 styrelsen

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 kallelse
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

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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.

Föreningen har sitt säte i Haninge Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1965-1967 värdeår 1974.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

- Linjemarkering parkeringsplatser
- Målning gamla soprumsdörrar
- Målning evakueringsluckor
- Målning/impregnering staket
- Reparation av sockel
- Filmning av dag- och spillvattendledning
- Fasadtvätt
- Nytt Styr- och Reglersystem

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-	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.
2020	Hissar	Renovering hissar, byte av styrsystem.
2020	Dörrar	Byte gaveldörrar.
2021	Utemiljö	Renovering av lekplats.
2021	Utemiljö	Asfaltering gångbanor.
2021	Belysning	Översyn fasadbelysning.
2021	Ventilation	OVK och rensning av ventilationskanaler i lägenheterna.
2022	Fönster	Målning av fönster.
2023	Invändigt	Målning trapphus och källarutrymmen.
2024	VVS	Stampsolning, invändiga stammar.
2025	Värme	Byte värmeväxlare.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	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 souterrängplanen. Sanering gamla panncentralen. Upprustning av lekplatsen mellan D och E husen. Utbyte fjärrvärmeventiler i A huset. Ny trapphus och utomhusbelysning LED. Relining av återstående dagvattenstammar (11 st).
2017	Stampsplining, taksäkerhethöjande åtgärder, reparation av konstverk och projektering för balkonger.
2018	

### Övriga väsentliga händelser

På grund av lång handläggningstid hos Hyresnämnden har balkongprojektet ej kunnat starta. Planeras att starta under 2020. Hissar kommer att renoveras under 2020 och framflyttar planerat underhåll med hissbyte till 2030.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Vid stämman deltog 105 medlemmar varav 86 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulf Sjögren	Ordförande
Sebastian Fredriksson	Ledamot
Inger Pahlén	Ledamot
Yvonne Schelander	Ledamot
Mikael Perez	Ledamot
Ann-Christin Öster	Ledamot
Catarina Andersson	Ledamot
Joakim Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sebastian Fredriksson, Mikael Perez och Catarina Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### 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 Zozulyak	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.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-01.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningväxt 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 375 (381) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 27 (31) 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 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	861	861	916	916	916
Totala intäkter kr/kvm	888	880	909	906	914
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	279	312	349	297	297
Belåning, kr/kvm	5 767	5 842	5 911	5 964	6 018
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	485	426	407	415	413
Energikostnader kr/kvm	184	178	208	212	212



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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

#### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

#### Belåning, kr/kvm

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

#### Räntekänslighet

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

#### Drift och underhåll

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

#### Energikostnader

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

#### Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	21 291	21 107	21 792	21 730	21 917
Resultat efter finansiella poster	967	3 459	1 074	1 085	2 317
Soliditet	14%	13%	11%	11%	10%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## 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		21 291 370
Rörelsekostnader	-	18 462 238
Finansiella poster	-	1 861 917
<b>Årets resultat</b>		<b>967 216</b>

Planerat underhåll	+	2 225 947
Avskrivningar	+	3 493 278
<b>Årets sparande</b>		<b>6 686 441</b>

**Årets sparande per kvm total yta** **279**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 073 805	36 585	7 791 377	7 707 384	3 459 230
Reservering till fond 2019			1 612 000	-1 612 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 225 947	2 225 947	
Balanserat i ny räkning				3 459 230	-3 459 230
Årets resultat					967 216
Belopp vid årets slut	3 073 805	36 585	7 177 430	11 780 561	967 216

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	11 166 614
Årets resultat	967 216
Reservering till underhållsfond	-1 612 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 225 947
Summa till stämmans förfogande	<b>12 747 777</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **12 747 777**

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



**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	21 291 370	21 107 498
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-11 622 610	-10 204 551
Övriga externa kostnader	Not 3	-511 411	-443 016
Planerat underhåll		-2 225 947	-526 732
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-608 991	-604 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 493 278	-3 493 278
Summa rörelsekostnader		<u>-18 462 238</u>	<u>-15 272 521</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 829 132</b>	<b>5 834 976</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	95 670	86 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 957 587	-2 462 436
Summa finansiella poster		<u>-1 861 917</u>	<u>-2 375 746</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>967 216</b>	<b>3 459 230</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	135 951 834	139 351 346
Inventarier och maskiner	Not 8	187 531	281 296
Pågående nyanläggningar	Not 9	930 276	656 465
		<u>137 069 640</u>	<u>140 289 107</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>137 070 340</u>	<u>140 289 807</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 114	36 028
Avräkningskonto HSB Stockholm		19 635 014	7 906 141
Placeringskonto HSB Stockholm		558	557
Övriga fordringar	Not 11	43 563	44 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	985 879	757 728
		<u>20 675 128</u>	<u>8 745 026</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	8 000 000	17 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>28 675 128</u>	<u>25 745 026</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>165 745 468</u></b>	<b><u>166 034 833</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 073 805	3 073 805
Upplåtelseavgifter	36 585	36 585
Yttre underhållsfond	7 177 430	7 791 377
	<u>10 287 820</u>	<u>10 901 767</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 780 561	7 707 384
Årets resultat	967 216	3 459 230
	<u>12 747 777</u>	<u>11 166 614</u>
Summa eget kapital	<u>23 035 597</u>	<u>22 068 381</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>136 100 590</u>	<u>138 308 090</u>
	136 100 590	138 308 090
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 200 000	1 780 000
Leverantörsskulder	1 755 626	1 276 034
Skatteskulder	40 529	26 442
Övriga skulder	Not 16 31 780	29 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 581 346</u>	<u>2 546 502</u>
	6 609 281	5 658 361
Summa skulder	142 709 871	143 966 451
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>165 745 468</u></b>	<b><u>166 034 833</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	967 216	3 459 230
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 493 278	3 493 278
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 460 494	6 952 508
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-201 229	-228 775
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	530 919	421 624
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 790 184	7 145 357
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-273 811	-499 951
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-273 811	-499 951
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 787 500	-1 655 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 787 500	-1 655 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 728 873</b>	<b>4 990 406</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24 906 698</b>	<b>19 916 292</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>27 635 571</b>	<b>24 906 698</b>

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





## **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 1 377 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 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.

#### **Uppskjuten skatt**

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	19 282 008	19 282 008
Årsavgifter el	858 626	695 661
Hyror	1 119 104	1 099 859
Övriga intäkter	194 241	174 150
Bruttoomsättning	<u>21 453 979</u>	<u>21 251 678</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-157 720	-143 841
Hyresförluster	-4 889	-339
	<b><u>21 291 370</u></b>	<b><u>21 107 498</u></b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 060 445	1 939 316
Reparationer	1 948 469	1 012 504
El	1 526 640	1 310 772
Uppvärmning	2 931 460	2 931 315
Vatten	804 119	721 448
Sophämtning	473 747	459 462
Fastighetsförsäkring	274 591	261 316
Kabel-TV och bredband	254 818	237 207
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	450 488	432 188
Förvaltningsarvoden	831 113	823 880
Övriga driftkostnader	66 721	75 143
	<b><u>11 622 610</u></b>	<b><u>10 204 551</u></b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	5 820	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	110 539	92 632
Administrationskostnader	228 254	226 812
Extern revision	24 000	25 100
Konsultkostnader	60 958	16 632
Medlemsavgifter	81 840	81 840
	<b><u>511 411</u></b>	<b><u>443 016</u></b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	336 678	395 136
Revisionsarvode	22 750	22 400
Övriga arvoden	109 390	49 600
Sociala avgifter	84 406	96 779
Övriga personalkostnader	55 767	41 030
	<b><u>608 991</u></b>	<b><u>604 945</u></b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 134	2 718
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	557
Ränteintäkter skattekonto	0	-3
Ränteintäkter HSB bunden placering	90 900	82 600
Övriga ränteintäkter	635	818
	<b><u>95 670</u></b>	<b><u>86 690</u></b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 956 821	2 462 436
Övriga räntekostnader	766	0
	<b><u>1 957 587</u></b>	<b><u>2 462 436</u></b>



## HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	182 949 912	182 949 912
Anskaffningsvärde mark	2 835 861	2 835 861
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 785 773</b>	<b>185 785 773</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-46 434 427	-43 034 914
Årets avskrivningar	-3 399 513	-3 399 513
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 833 940</b>	<b>-46 434 427</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>135 951 834</b>	<b>139 351 346</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	186 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 382 000	3 003 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 560 000	2 245 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>252 942 000</b>	<b>196 248 000</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	931 261	931 261
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>931 261</b>	<b>931 261</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-649 965	-556 200
Årets avskrivningar	-93 765	-93 765
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-743 730</b>	<b>-649 965</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>187 531</b>	<b>281 296</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	656 465	156 514
Årets investeringar	273 811	499 951
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>930 276</b>	<b>656 465</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
<b>Not 11</b>		
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	43 563	44 571
	<b>43 563</b>	<b>44 571</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>																																																
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																																		
	Förutbetalda kostnader	944 579	709 578																																																
	Upplupna intäkter	41 300	48 150																																																
		<b>985 879</b>	<b>757 728</b>																																																
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																																		
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																																																		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	4 000 000																																																
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	5 000 000																																																
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	8 000 000	8 000 000																																																
		<b>8 000 000</b>	<b>17 000 000</b>																																																
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																																		
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788876919</td><td>0,69%</td><td>2021-12-13</td><td>25 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788893015</td><td>0,86%</td><td>2022-03-16</td><td>22 165 295</td><td>675 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788893864</td><td>0,86%</td><td>2022-02-16</td><td>21 501 250</td><td>675 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788937128</td><td>0,89%</td><td>2023-10-18</td><td>25 000 000</td><td>200 000</td></tr><tr><td>SBAB</td><td>22707418</td><td>1,30%</td><td>2020-03-20</td><td>19 634 045</td><td>650 000</td></tr><tr><td>SBAB</td><td>23684829</td><td>3,46%</td><td>2020-01-13</td><td>25 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><b>138 300 590</b></td><td><b>2 200 000</b></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788876919	0,69%	2021-12-13	25 000 000	0	Nordea Hypotek	39788893015	0,86%	2022-03-16	22 165 295	675 000	Nordea Hypotek	39788893864	0,86%	2022-02-16	21 501 250	675 000	Nordea Hypotek	39788937128	0,89%	2023-10-18	25 000 000	200 000	SBAB	22707418	1,30%	2020-03-20	19 634 045	650 000	SBAB	23684829	3,46%	2020-01-13	25 000 000	0					<b>138 300 590</b>	<b>2 200 000</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																														
Nordea Hypotek	39788876919	0,69%	2021-12-13	25 000 000	0																																														
Nordea Hypotek	39788893015	0,86%	2022-03-16	22 165 295	675 000																																														
Nordea Hypotek	39788893864	0,86%	2022-02-16	21 501 250	675 000																																														
Nordea Hypotek	39788937128	0,89%	2023-10-18	25 000 000	200 000																																														
SBAB	22707418	1,30%	2020-03-20	19 634 045	650 000																																														
SBAB	23684829	3,46%	2020-01-13	25 000 000	0																																														
				<b>138 300 590</b>	<b>2 200 000</b>																																														
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		136 100 590																																																
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		127 300 590																																																
	<b>Ställda säkerheter</b>																																																		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	145 459 000	145 459 000																																																
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																																		
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 200 000	1 780 000																																																
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>																																																		
	Momsskuld	18 100	17 564																																																
	Källskatt	13 680	11 820																																																
		<b>31 780</b>	<b>29 384</b>																																																
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																																		
	Upplupna räntekostnader	67 526	22 297																																																
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 744 696	1 653 264																																																
	Övriga upplupna kostnader	769 124	870 941																																																
		<b>2 581 346</b>	<b>2 546 502</b>																																																

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





**HSB Bostadsrättsförening Lärkträdet i Haninge**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-02-08

  
Ann-Christin Oster

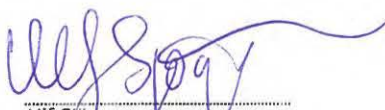
  
Catarina Andersson

  
Inger Pahlén

  
Joakim Andersson

  
Mikael Perez

  
Sebastian Fredriksson

  
Ulf Sjögren

  
Yvonne Schelander

Vår revisionsberättelse har

2020-02-12

lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Lars Larsson

  
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 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

#### Upplysning av särskild betydelse

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.
- 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.
- 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.

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lärkrådet i Haninge för räkenskapsåret 2019 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 fortlopande 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:

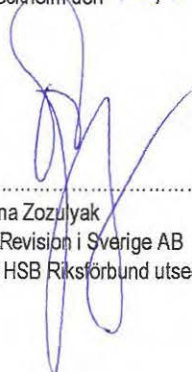
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 revisorns 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 12/2 2020

  
Lena Zozulyak  
BoRevisión i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Lars Larsson  
Av föreningen vald revisor



## **Valberedningens förslag till Brf Lärkträdet's ordinarie föreningsstämma, 2020-04-16**

### **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:**

Catarina Andersson	NV 50 A
Sebastian Fredriksson	NV 48 A
Mikael Perez	NV 72 E

### **Ledamöter som kvarstår till ordinarie föreningsstämma 2021:**

Inger Pahlén	NV 72 E	(1 år kvar av 2)
Yvonne Schelander	NV 74 E	(1 år kvar av 2)
Ann-Christin Öster	NV 68 D	(1 år kvar av 2)

### **Val av styrelseledamöter (2 år):**

Catarina Andersson	NV 50 A	omval
Sebastian Fredriksson	NV 48 A	omval
Fredrik Holm	NV 74 E	nyval

### **Val av ordförande (1 år):**

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

### **Val av revisor (1 år):**

Lars Larsson	NV 70 E	omval
--------------	---------	-------

### **Presentation av HSB-ledamot (1 år):**

Joakim Andersson



### **Val av valberedning (1 år):**

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

### **Nomineringar:**

Börje Nordqvist	NV 68 D	omval, ordförande
Yvonne Lernerud	NV 66 D	omval
Åke Andersson	NV 74 E	nyval

### **Val av husombud (1 år):**

Kerstin Holmgren	NV 48 A	omval
Ingrid Lindgren	NV 48 A	nyval
Mona Svensk	NV 54 B	omval
Hans Östman	NV 54 B	omval
Kerstin Bergman	NV 62 C	nyval
Barbro A. Hellron	NV 62 C	nyval
Margareta Henebratt	NV 68 D	omval
Bruno Horn	NV 64 D	omval
Gunilla Ahlinder	NV 74 E	omval
Barbro Andersson	NV 74 E	nyval

### **Val av ansvarig för Lärkan, inklusive köksdelen (1 år):**

Kerstin Holmgren	NV 48 A	nyval
------------------	---------	-------

**Arvoden** för styrelse, revisorer och valberedning, samt principer för andra ekonomiska ersättningar. Prisbasbeloppet (Pb) för år 2020 är 47 300:-.


### **Funktion:**

### **Arvode:**

Ordförande	150 000:-/år (rekryterad externt, omval 2020)
Övriga styrelseledamöter:	0,75 Pb (35 475:-) per vald ledamot att fritt fördela inom styrelsen.
Revisor:	0,5 Pb (23 650:-) per vald revisor. Om två revisorer väljs, skall arvodet vara 0,3 (Pb) (14 190:-) per vald revisor.

- Valberedningen: 0,3 Pb (14 190:-) per vald ledamot.
- Husombud och  
övriga förtroende-  
valda: 0,9 Pb (4 257:-) per vald förtroendevald.
- Förlorad  
arbetsförtjänst: Styrelseledamöter, revisorer och valberedare har rätt till 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, alternativt ersättning enligt Förlorad arbetsförtjänst. Styrelsen beräknar och lämnar förslag på ett max-belopp per arbetsgrupp till ordinarie föreningsstämma.
- Styrelseledamöter,  
Revisor,  
Lärkan-ansvarig: Fast arvode för bredbandskostnader och telefoni: 350:-/mån. Utbetalning i mars, juli, november.
- Bilersättning: Mot uppvisad körsträcka, samt anledning till transport, utbetalas bilersättning enligt Skatteverket fastställd skattefri ersättning.
- Valberedningen  
äskar medel:** Vi i valberedningen arbetar mycket hårt för att få en bra och kompetent styrelse. Nuvarande styrelse lägger ner stort och mycket bra arbete för föreningens bästa. Vår externt rekryterade ordförande gör ett oerhört fint arbete för oss. Det är därför motiverat att höja arvodet till 150 000:-.  
Till projekttid för 2020 äskas medel om 400 timmar á 300:-/arbetad timme, enligt redovisning. Avser bl a balkonger och laddstolpar.

Handen 2020-02-19

  
Börje Nordqvist  
Ordförande

  
Yvonne Lernerud  
Ledamot

  
Lars Schelander  
Ledamot



# Proposition 1 – Fördelning av bidrag för klubbar eller liknande

## Bakgrund:

Bostadsrättsföreningen bidrar i dagsläget med 37 000 kr i bidrag till Seniorklubben. Syftet med bidraget är att främja klubbar (eller liknande) inom föreningen som medlemmarna kan delta i.

Under senare tid har inga nya klubbar bildats eller ansökt om bidrag men styrelsen bedömer att detta i framtiden kan ske och att reglerna måste konkretiseras för hur detta bidrag kan sökas och hur bidraget fördelas.

## Styrelsens förslag:

Styrelsen anser att maximalt utbetalt bidrag fortsatt ska ligga på nuvarande 37 000 kr och att föreningsstämman måste föreslå om bidragets nivå ska höjas.

Styrelsen föreslår att vid fler än 1 bidragssökande klubb ska bidraget fördelas mellan klubbarna (eller liknande) som ansöker om bidrag.

Fördelningen av bidraget ska då vara medlemsbaserad för att det ska bli så rättvist som möjligt.

*Ex. Klubb A har 100 medlemmar och Klubb B har 50 medlemmar.*

*Klubb A erhåller då 2/3 av maximalt bidrag och Klubb B erhåller 1/3 av maximalt bidrag.*

Respektive klubb måste ansöka om bidrag senast samma datum som för motioner till årsstämman ska lämnas in, för att vara berättigad till bidrag. Detta avser nya och befintliga klubbar (eller liknande).

Om en klubb ej är tillgänglig för samtliga av bostadsrättsföreningens medlemmar ska bidraget reduceras med den andel som är behöriga att delta i klubbens aktiviteter.

*Ex. Klubb A kan erhålla 20 000 kr i bidrag men endast 50 % av bostadsrättsföreningens medlemmar är behörig att delta i verksamheten.*

*Då reduceras utbetalt bidrag med samma andel dvs. 20 000 x 0,5.*

*Klubb A erhåller då 10 000 kr i reducerat bidrag.*



## Proposition 2 – Utbyte av gaveldörrar

### **Bakgrund:**

Under flera år har gaveldörrarna vid tillfällen fungerat dåligt med avseende på stängning och i vissa fall ej blivit stängda med en öppen dörr till följd.

Vid stämman 2019 framfördes synpunkter på detta att det ej blivit löst.

HSB har följt upp detta och har åtgärdat problemen. Dock är en permanent lösning att förorda vilket betyder ett utbyte av dörrar där det ej fungerar felfritt.

### **Styrelsens förslag:**

Styrelsen föreslår att samtliga gaveldörrar byts ut till nya dörrar och att samtliga dörrar förses med automatik dvs dörröppnare. På detta sätt blir souterräng-planet tillgängligt för alla.

### **Budgetram:**

1 miljon kr



## Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

**Ombud får endast företräda en medlem.**

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

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Fullmakt ges till .....

att företräda .....

med lägenhetsnummer (3-siffrigt) ..... i Brf Lärkträdet Haninge

Ort .....

Datum .....

.....  
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning



# 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.

## 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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



HSB – där möjligheterna bor





## **Tillägg till poströstningsunderlag vid årsstämma 2020**

- **Punkt 8 – Val av minst två rösträknare**

I underlaget för poströstningen infann sig ett fel.

Valberedningen föreslår stämman att utse Thorvald Ivarsson och Lennart Lindgren till rösträknare (samma som justerare av protokollet, punkt 7).

- **Punkt 25. A (nr 1) – Fördelning av bidrag för klubbar eller liknande**

Styrelsen har beslutat att dra tillbaka ärendet, eftersom möjlighet till diskussion inte medges i samband med poströstningen.

Om man ändå har svarat i sin poströstning, kommer detta inte att tas i beaktande i samband med insamlandet av svaren.

2020-05-07

Styrelsen / gm Ulf Sjögren