



HSB BRF RÖMÖ ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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

KALLELSE

Medlemmarna i HSB-Brf Römö, nr 184, kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2020

Tid: torsdag den 25 juni 18.30

Plats: Kryptan, Kista kyrka

Dagordning

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av Stämмоordförande
3. Stämмоordföranden meddelar sitt val av protokollförare
4. Röstlängd godkänns
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Dagordningen fastställs
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av 2 rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut om föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Fråga om arvoden under kommande verksamhetsår för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda på stämman
16. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
17. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val till övriga uppdrag i föreningen
25. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB regionalförening (distriktsombud)
26. Anmälda ärenden, en motion och en framställan från styrelsen som svar på motioner från årsmöte 2019
27. Föreningsstämmans avslutande
28. Övriga frågor och information

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst genom ombud endast genom make/maka, med medlemmen varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt.

MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL!!

Kista i maj 1 2020

Styrelsen



Org Nr: 716416-3896

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Org.nr: 716416-3896

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

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 Kastrup 3,5,7,8,9 i Stockholms kommun.
Tomt innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut 2026-06-30.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	272	20 060
Lokaler	9	1 519
Parkerings- och garageplatser	124	

Föreningens fastighet är byggd 1976 värdeår 1976.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Terrass på Sorögatan 13 har renoverats och fått nytt tätskikt.

Provtagningar inför renovering av garage på Sorögatan 27 har utförts med tanke på karbonatiseringsskador. Konstruktionsritningar av renovering upprättas.

OVK har utförts.

Slamspolning av avloppsledningar har utförts

Energideklaration beställd utförs 1 Q 2020

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Putsning av fasader	Exkluderat Sorögatan 3 och 27 som är utförda i samband med terrassrenovering
2021	Nedre garage Sorögatan 27	Renovering samt komplettering av ev krav från MSB, (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap)
2020	Övre garage Sorögatan 27	Renovering samt förberedelser inför renovering av nedre garage tillika skyddsrum

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Terrass/fasad	Renovering av terrasser samt fasadputsning av Sorögatan 3
2013	Garage	Renovering av garage Sorögatan 3
2010	Fönster	Fönsterbyte samtliga fastigheter
2008	Tak	Omläggning av tak



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning

Under verksamhetsåret har den ekonomiska och administrativa förvaltningen skötts av HSB Stockholm. HSB Fastighetsservice har anlitats för fastighetsskötseln.

Mark- trädgårdsunderhåll

Björn entreprenad AB har skött mark och trädgårdsunderhåll. Städning av trapphus och gemensamma utrymmen har skötts av Minic Profallt städ AB.

Hissunderhåll

Det löpande underhållet har skötts av hissfirmen Hissen AB.

Römös Fritidskommitté, Verksamhetsåret 2019

Fritidskommittén har träffats vid 6 tillfällen för att planera, förbereda och genomföra aktiviteter för boende i Römö, under år 2019. En del mailkontakt har även förekommit.

Vi återupptog den stora höstgårdsfesten i år, efter ett års uppehåll.

Det var 70 anmälda. Tyvärr kom ett häftigt skyfall på förmiddagen, men på eftermiddagen sken solen igen. Tyvärr kom det bara 35 boende. Vi som var där hade en trevlig eftermiddag med mycket mat och dryck och trevlig samvaro..

Det traditionella Luciafirandet gick som vanligt av stapeln. Lussebullar, kaffe, glögg och julmusik underhöll ca 30 boende.

Nytt för i år är onsdagspromenaderna kl. 14 för daglediga, med trevlig samvaro och efterföljande kaffe i lokalen. Britt, som leder detta, hann med 4 promenader 2019, men promenaderna har fortsatt även in i 2020.

Vi som valdes till Fritidskommittén vid Römös föreningsstämma 2019 är:

Solmaz Pourbaba

Shiraza Fous

Britt Wideman

Husefa Arsiwala

Eva Henningson, sammankallande

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 Vid stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-05-23 till 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Claes-Göran Gahm

Mohamed Zafrullah

Ove Torstensson

Christos Gultidis

Camilla Bahceci

Per Nylén

Jean Gaby

Leon Koenig

Anette Bodare

Roll

Ordförande

Vise Ordförande

Sekreterare

Informationsansvarig

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Pamela Morris Williams

Carl Robert Engeström

Suppleant

Förvaltare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Torstensson, Camilla Bahceci, Jean Gaby och Pamela Morris Williams, suppleant vald på ett år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman teckas av varit Claes-Göran Gahm, Mohamed Zafrullah, Ove Torstensson och Leon Koenig, två i förening.

Revisorer

Helene Wildner

Iraklis Kokinidis

Lena Zozulyak

Föreningsvald ordinarie

Föreningsvald suppleant

BoRevision AB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Mohamed Zafrullah.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Valberedning

Valberedningen består av Stanoje Minic, Nadja Moraitis och Eric Sutic (sammankallande).

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-11-13.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har regler och förordningar så att inga att ekonomiska oegentligheter sker.

Fakturahantering sker genom digitalt system, HSB ekonomisk förvaltning, där några behöriga i styrelsen måste attestera och utanordna fakturorna. En person attesterar och en annan utanordnar. Auktoriserad revisor utsedd av Bo Revision samt vår egen interna revisor kontrollerar våra räkenskaper.

Miljö

Vid upphandling av entreprenörer beaktas deras miljöprofiler och kan påverka val vid upphandlingar.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot nya och framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Detta underlättas av våra portombud som informerar nya medlemmar om regler i vår förening samt de bestämmelser som gäller för tex tvättstugor, miljöhus mm.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 358 (356) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 31 (25) 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	693	693	693	672	672
Totala Intäkter kr/kvm	905	875	883	893	822
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	226	272	285	293	154
Belåning, kr/kvm	1 775	1 831	1 864	1 895	1 928
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	614	541	534	534	589
Energikostnader kr/kvm	187	200	179	170	170

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.

07



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

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	19 536	18 882	19 047	19 260	17 738
Resultat efter finansiella poster	2 678	3 523	3 935	4 773	1 617
Soliditet	45%	43%	39%	34%	30%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	19 536 466
Rörelsekostnader	- 16 273 771
Finansiella poster	- 584 482
Årets resultat	2 678 213
Planerat underhåll	+ 692 603
Avskrivningar	+ 1 505 369
Årets sparande	4 876 185
Årets sparande per kvm total yta	224

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 987 600	4 284 500	10 244 477	12 132 319	3 522 883
Reservering till fond 2019			1 550 000	-1 550 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-692 603	692 603	
Balanserad i ny räkning				3 522 883	-3 522 883
Årets resultat					2 678 213
Belopp vid årets slut	1 987 600	4 284 500	11 101 874	14 797 805	2 678 213

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	14 797 805
Årets resultat	2 678 213
	17 476 019

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	15 655 202
Årets resultat	2 678 213
Reservering till underhållsfond	-1 550 000
Ianspråktagande av underhållsfond	692 603
Summa till stämmans förfogande	17 476 019

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	17 476 019
-------------------------	-------------------

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

07

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 536 466	18 881 531
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 396 277	-11 796 909
Övriga externa kostnader	Not 3	-191 105	-181 921
Planerat underhåll		-692 603	-838 261
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-488 418	-466 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 505 369	-1 505 370
Summa rörelsekostnader		-16 273 771	-14 789 308
Rörelseresultat		3 262 695	4 092 223
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 539	5 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-590 021	-574 975
Summa finansiella poster		-584 482	-569 340
Årets resultat		2 678 213	3 522 883

02

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	66 603 285	68 108 653
Pågående nyanläggningar	Not 8	656 046	0
		<u>67 259 331</u>	<u>68 108 653</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	532 235	532 235
		<u>532 235</u>	<u>532 235</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 791 566</u>	<u>68 640 888</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 056	55 137
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 329 892	5 596 166
Övriga fordringar	Not 10	193 958	5 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	995 713	646 914
		<u>9 538 620</u>	<u>6 304 024</u>
Kassa och bank	Not 12	744 472	668 331
Summa omsättningstillgångar		<u>10 283 092</u>	<u>6 972 355</u>
Summa tillgångar		<u>78 074 657</u>	<u>75 613 244</u>

07

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 987 600	1 987 600
Upplåtelseavgifter		4 284 500	4 284 500
Yttre underhållsfond		11 101 874	10 244 477
		<u>17 373 974</u>	<u>16 516 577</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 797 805	12 132 319
Årets resultat		2 678 213	3 522 883
		<u>17 476 018</u>	<u>15 655 202</u>
Summa eget kapital		<u>34 849 992</u>	<u>32 171 779</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>37 484 074</u>	<u>38 708 326</u>
		37 484 074	38 708 326
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 232 190	1 232 190
Leverantörsskulder		1 262 067	560 482
Skatteskulder		26 884	18 927
Fond för inre underhåll		0	105 559
Övriga skulder	Not 15	447 189	414 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>2 772 261</u>	<u>2 401 240</u>
		5 740 591	4 733 139
Summa skulder		43 224 665	43 441 465
Summa eget kapital och skulder		<u>78 074 657</u>	<u>75 613 244</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 678 213	3 522 883
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 505 369	1 505 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 183 582	5 028 253
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-500 869	208 929
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 007 452	-703 168
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 690 166	4 534 014
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-656 046	-6 873 538
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	33 330
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-656 046	-6 840 208
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 224 252	-724 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 224 252	-724 252
Årets kassaflöde	2 809 867	-3 030 446
Likvida medel vid årets början	6 264 497	9 294 943
Likvida medel vid årets slut	9 074 364	6 264 496

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,8 med % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 38 095 792 kr.

02

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 058 131	14 057 700
	Årsavgifter el	906 669	924 469
	Årsavgifter vatten	49 204	48 112
	Hyrer	3 935 610	3 510 235
	Övriga intäkter	644 257	657 908
	Bruttoomsättning	19 593 871	19 198 424
	Avgifts- och hyresbortfall	-57 150	-316 729
	Hyresförluster	-255	-164
		19 536 466	18 881 531
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 562 942	1 042 238
	Reparationer	2 401 642	1 311 059
	El	1 599 415	1 755 304
	Uppvärmning	2 851 662	2 982 733
	Vatten	575 137	564 599
	Sophämtning	135 654	552 362
	Fastighetsförsäkring	301 621	275 690
	Kabel-TV och bredband	1 226 483	592 364
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	564 234	554 924
	Förvaltningsarvoden	825 962	834 232
	Tomträttsavgäld	1 281 817	1 287 037
	Övriga driftkostnader	69 707	44 367
		13 396 277	11 796 909
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 568	0
	Administrationskostnader	78 225	79 095
	Extern revision	23 500	23 586
	Medlemsavgifter	78 812	79 240
		191 105	181 921
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	318 500	313 600
	Revisionsarvode	12 740	12 544
	Övriga arvoden	45 500	45 686
	Löner och övriga ersättningar	333	0
	Sociala avgifter	94 114	85 754
	Övriga personalkostnader	17 231	9 263
		488 418	466 848
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 812	3 199
	Övriga ränteintäkter	2 727	2 435
		5 539	5 634
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	589 937	539 242
	Övriga räntekostnader	84	35 733
		590 021	574 975

02



HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	94 738 976	78 003 427
Årets försäljning/utrangeringar	0	-1 052 183
Årets investeringar	0	17 787 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 738 976	94 738 976
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 630 323	-26 177 136
Årets avskrivningar	-1 505 369	-1 505 370
Årets försäljning/utrangeringar	0	1 052 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 135 692	-26 630 323
Utgående bokfört värde	66 603 285	68 108 653
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	168 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 400 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 569 000	3 126 000
Summa taxeringsvärde	233 969 000	165 126 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	10 914 195
Årets investeringar	656 046	-10 914 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 046	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	532 235	565 564
Årets investeringar	0	-33 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	532 235	532 235
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	48 974	1 191
Momsfordran	4 018	0
Övriga fordringar	140 966	4 617
	193 958	5 808
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	995 713	646 914
	995 713	646 914
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	7 272	7 272
Handelsbanken	73 619	73 619
Nordea	129 326	129 326
Övriga bankkonton	534 256	458 115
	744 472	668 331

02

**HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm****Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22920405	1,16%	2019-12-31	5 840 167	150 000
SBAB	22920448	1,16%	2019-12-31	5 840 167	150 000
Stadshypotek	124741	1,75%	2020-10-30	6 930 000	192 500
Stadshypotek	250783	1,69%	2022-09-30	12 550 000	200 000
Stadshypotek	910560	1,40%	2020-01-02	3 055 930	31 752
Swedbank	2653238598	1,06%	2021-09-24	4 500 000	500 000
				38 716 264	1 224 252

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 492 012

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

32 595 004

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

51 453 000

51 453 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

1 232 190

1 232 190

1 232 190**1 232 190****Not 15 Övriga skulder**

Depositioner

402 691

425 649

Momsskuld

0

-15 927

Källskatt

845

0

Övriga kortfristiga skulder

43 653

5 018

447 189**414 741****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

65 883

0

Förutbetalda hyror och avgifter

1 555 763

1 231 389

Övriga upplupna kostnader

1 150 615

1 169 851

2 772 261**2 401 240**

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

30/5 2020

Anette Bodare

Camilla Bahceci

Christos Gultidis

Claes-Göran Gahrn

Jean Gaby

Leon Koenig

Ove Törstensson

Per Nylén

Zafrullah Mohamed

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning

Helene Wildner

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Römö i Stockholm, org.nr. 716416-3896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Römö i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Römö i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 1/06 2020

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

.....
Helene Widner
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag för verksamhetsår 2020

Till HSB Brf Römös årsstämma den 4 juni 2020 föreslås följande:

Arvoden till förtroendevalda

Valberedningen föreslår att arvoden till styrelsen och övriga förtroendevalda följer samma princip som föregående år, det vill säga att dessa baseras på innevarande års prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kr d.v.s +800 kr jämfört med 2019.

Styrelsen:

Valberedningen föreslår 7 prisbasbelopp, d v s 331 100 kronor, att fördelas av styrelsen inom styrelsen.

Internrevisor:

Valberedningen föreslår 28 % av ett prisbasbelopp, d v s 13 244 kronor.

Revisorssuppleant

Valberedningen föreslår 0,32 % av ett prisbasbelopp/timme, d v s 151 kr (max 80 timmar). Arvode till revisorssuppleant kan utgå endast efter uppdrag från ordinarie internrevisor.

Kultur- och fritidskommittén

Valberedningen föreslår 50 % av ett prisbasbelopp, d v s 23 650 kronor, att fördelas av gruppen inom gruppen.

Valberedningen

Styrelsen föreslår 50 % av ett prisbasbelopp, d v s 23 650 kronor, att fördelas av gruppen inom gruppen.

Annan ekonomisk ersättning

Valberedningen föreslår att stämman beslutar i enlighet med föregående år, d v s att bilersättning och ersättning för förlorad arbetsinkomst kan utgå till styrelseledamöter och övriga förtroendevalda efter uppvisat intyg.

Att väljas till förtroendeuppdrag

Styrelsen

Antal ledamöter

Valberedningen föreslår att styrelsen skall bestå av 8 interna ordinarie ledamöter, samt 1 intern suppleant ledamot.

(HSB-styrelsen representeras själva med 1 ordinarie och 1 suppleant.)

Valberedningen föreslår val av följande interna kandidater med mandatperioden 2 år:

Mohammed Zafrulla	Omval	Ordinarie
Camilla Bahceci	Omval	Ordinarie
Jean Gaby	Omval	Ordinarie
Pamela Morris William	Nyval	Ordinarie

Valberedningen föreslår val av följande interna kandidat med mandatperioden 1 år:

Eric Sutic	Nyval	Suppleant
------------	-------	-----------

Följande interna ordinarie ledamöter har ett år kvar av sin 2-åriga mandatperiod:

Claes-Göran Gahm
Leon Koenig
Per Nylén
Christos Gultidis

Internrevisor och internrevisorssuppleant

Antal revisorer:

Valberedningen föreslår 1 intern ordinarie revisor och 1 intern revisorssuppleant.

(HSB-styrelsen representeras själva med 1 ordinarie och 1 suppleant.)

Valberedningen föreslår val av följande interna kandidater för internrevisionen med mandatperioden 1 år:

Helene Wildner	Omval	Ordinarie
Iraklis Kokinidis	Omval	Suppleant

Kultur- och fritidskommittén

Valberedningen föreslår val av följande interna kandidater med mandatperioden 1 år

Shiraza Fouz	Omval
Solmaz Pourbaba	Omval
Huzefa Arsiwala	Omval
Shamsi Kordahmadi	Nyval

Valberedningen

Antal ledamöter i valberedningen:

Styrelsen föreslår, efter förslag från valberedningen, att antalet ledamöter i valberedningen för verksamhetsåret 2020 är två.

Styrelsen föreslår val av följande interna kandidater med mandatperioden 1 år:

Nadja Moraitis	Omval	Sammankallande
Tanis Aslan	Nyval	

Valberedningen har under året haft 5 möten

Valberedningen för HSB Brf Römö juni 2020

Eric Sutic

Nadja Moraitis

Motion till stämman brf Römö

Ärende: Radiatorer och dåliga ventiler

Den varma vintern har inneburit ett behov av att stänga av eller åtminstone sänka värmen. Vi har nästan jämt haft en innetemperatur på 23 – 24 grader och enda sättet att få ner temperaturen är att öppna fönster. Men ventilerna (kranarna) på radiatorerna är i så dåligt skick att det inte går att vrida på flera av dem. Det kan vara så att de kanske inte är åtgärdade sedan husen byggdes för över 40 (?) år sen. Det finns mycket kostnader i att spara på uppvärmningen.

Förslag

Ventilerna på radiatorerna måste snarast åtgärdas, det har hög prioritet, här kan kanske finnas stora kostnadsbesparingar. Kanske bör också regleringen av värmen centralt åtgärdas (har jobbat i branschen så jag vet en del om detta).

Olov Hansson
Sorögatan 17 lgh 1201
16441 Kista
ojh@telia.com

Styrelsens svar på Motion

De radiatorventiler som sitter idag heter M68, Fellingsbro. De ventilerna produceras inte längre, däremot finns det en ersättningsventil (utbytesventil) Vi rekommenderar inte att byta packningar då inga reservdelar finns till ventil M68 och man kan inte vara säker på att de håller.

Pris per styck för byte av utbytesventil samt montera termostat 865 kr ex moms,
En ventil utan termostاتفunktion men med en ratt som man kan reglera värmen med kostar knappt 400 kr ex moms.

Ett byte till nya termostater i ett en-rörs system har inte uppvisat de förväntningar på temperaturkontroll man förväntat sig.

Däremot utreder styrlesen nu möjligheterna till förbättrad styrning av tempraturen på det varmvatten som går ut till radiatorerna. Detta beräknas ge den möjlighet till energibesparing som motionen efterlyser

Förslag till beslut

Byte till justeringsbara ventiler med kran så att man kan få ett jämnare/kontrollerbart flöde och på så sätt reglera värmen.

Utbyte görs löpande dvs om man har en termostat som inte kan regleras felanmäls detta till fastighetsskötare som beslutar om ev byte.

Styrelsens rekommendation avseende motion om hantering av matavfall från årsmötet 2019.

Vid samtal med Stockholm Vatten och Avlopp framkom följande Brf Römö använder sopsug för alla hushållssopor och separering av matavfall bör ske i sopsugens regi

Inköpskostnad för låsbart kärl kostar 15.000:-/st, inget bygglov om vi ställer upp det på egen mark(även tomträtt). En förening i vår storlek uppskattas behöva minst 10 kärl (dvs kostnad 150 000:-) utplacerade på lämpliga ställen. Tömningskostnad per år och kärl vid tömning en gång per vecka är 1 986 kr ex moms (dvs ca 25 000:-/år). Vi måste även gjuta en platta till varje kärl då de ej kan ställas på vägarna eller gångväg (hinder för snöröjning) till resp entre utan plats får anordnas i närliggande rabatt/gräsyta. Under arbetes gång framkom dessutom att sopsugar from 2023 måste särskilja matrester från övriga hushållssopor. Se kursiverat svar från Sopsugens styrelse nedan.

Bakgrund

På kommunfullmäktigemötet den fjärde november 2019 beslutades om obligatorisk matavfallsinsamling i Stockholms stad.

Obligatoriet gäller för verksamheter från år 2021 och för hushåll från 2023.

Grundidén för bostäder är att matavfallet ska samlas in i gröna påsar och sedan sorteras optiskt i en insamlingsanläggning.

För vår del gäller det bara bostäder.

Sopsugens styrelse föreslår att definitivt beslut om motionen skjuts upp till nästa år.

Motivet är att vi har diskuterat matavfallsinsamling med gröna påsar med vår teknik/driftentreprenör Envac.

Användningen av gröna påsar är en positiv lösning, men en gammal anläggning som vår kan innebära en del problem.

Vi får hålla oss uppdaterade om läget i den gröna påsen frågan. Vi har två år på oss. Just nu är svaret från Stockholm Vatten och Avfall lite svävande.

Sorteringsanläggningen är inte byggd än och metoden är i ett försöksstadie.

Styrelsens förslag är att samtliga fastighetsägare inom samfälligheten som äger bostäder, i samarbete med varandra tar fram ett förslag på en alternativ hantering av matavfallet och att vi i samfällighetens regi tillsammans handlar upp en insamling, liknande den modell vi hade för grovsopor en gång på världen.

Kista sopsug samfällighetsförening

Förslag till beslut

Motionen avslås och vi i följer istället Sopsugens arbetsplan och tillsammans med övriga fastighetsägare tar fram ett förslag på alternativ hantering av matavfall med gemensam hantering

Styrelsens rekommendation avseende motion om individuell varmvattenmätning från årsmötet 2019.

I början av november 2019 kom följande beslut efter kritik från EU-kommissionen på Boverkets ställningstagande

Regeringen inför krav på IMD (individuell mätning och debitering) av värme och varmvatten för vissa delar av det befintliga flerbostadsbeståndet från 2021 med möjlighet till undantag.

Krav på installation av IMD varmvatten för alla flerbostadshus vid vissa ombyggnader

När ett flerbostadshus renoveras ska utrustning för individuell mätning och debitering av varje lägenhets förbrukning av varmvatten installeras om ombyggnaden innefattar nya installationer eller väsentliga ändringar av befintliga installationer för tappvarmvatten.

Skatteverket anser att IMD-varmvatten är en tjänst som skall vara momspliktigt och väntar på beslut från Högsta förvaltningsdomstolen.

Nuvarande status i Brf Römö är att 585 stycken mätare måste installeras till en kostnad på 2000 kr styck inkl installation exkl moms (1,5 Mkr). Dessutom måste förändringar ske i våra undercentraler då nuvarande system inte kan särskilja tappvarmvatten och vatten för uppvärmning (kostnad c:a 500.000). Följande schablon används i många fall då man inte kan redovisa nuvarande förbrukning.

Betala gör man om mätvärden överskrider schablon volymen för sin lägenhetstyp. Förbrukar man mindre så sänks månadsavgiften med motsvarande belopp. Schablon värdena har satts i överenskommelse med Hyresgästföreningen:

1 RoK – 20 m³/år

2 RoK – 30 m³/år

3 RoK – 38 m³/år

4 RoK – 45 m³/år

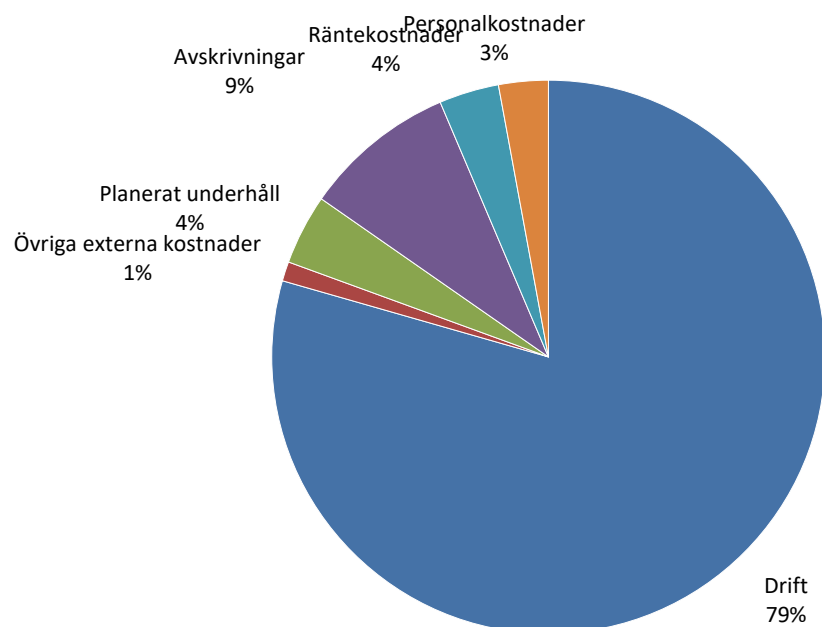
5 RoK och uppåt – 48 m³/år

Styrelsen förslag till beslut

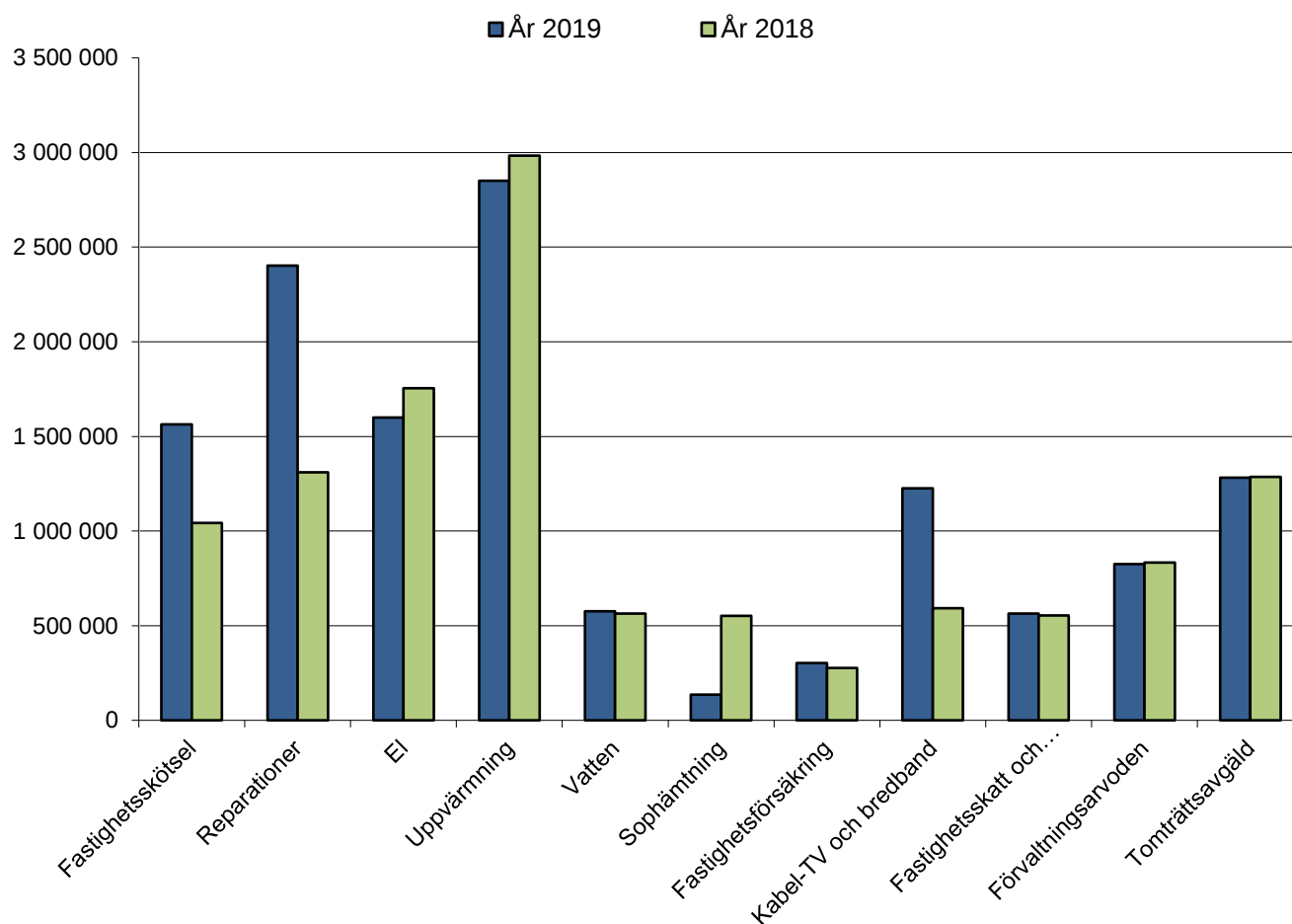
Vi avvaktar Högsta förvaltningsdomstolens beslut om momsplikt. Skall Vi lägga moms på den uppmätta förbrukningen försvinner stor del av den besparing man vill uppnå genom den individuella mätningen.

HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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