



HSB Brf Blåkulla nr 248 ÅRSREDOVISNING 2019-2020



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 och dagordning till ordinarie föreningsstämma 2020 i HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna

Datum och tid: torsdagen den 22 oktober 2020, kl. 19:00

Plats: Restaurang Industrivägen 1 (f.d. Haga Torn), Solna

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
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 om 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 och valberedning som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer.
20. Val av revisorer.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Behandling av inkomna motioner (8 motioner har inkommit).
25. Föreningsstämmans avslutande.

Solna, 2 oktober 2020

**Råd och rekommendationer inför Brf Blåkullas
föreningsstämma den 22 oktober 2020, kl 19:00, i
Restaurang Industrivägen 1, Solna, mot bakgrund av den
pågående corona-pandemin:**

- **Kom i tid! Insläpp från kl 18:30 – håll avstånd om det blir kö vid avprickningen vid ingången.**
- **Handsprit kommer att finnas vid entrén och på flera ställen inne i lokalen.**
- **Styrelsen förordar att endast en person per lägenhet deltar i stämman, för att minska antalet personer i lokalen och undvika risken för trängsel.**
- **Om du inte kan eller vill komma själv, använd gärna fullmaktsblanketten som finns längst bak i den tryckta årsredovisningen.**
- **Stolar och bord i möteslokalen kommer att vara placerade så att rekommenderade avstånd kan upprätthållas. Respektera den gjorda placeringen!**
- **Kaffe/te med smörgås kommer att serveras.**
- **Delta inte i stämman om du känner dig sjuk eller har minsta symtom (som hosta, värk, snuva, etc). Använd i stället möjligheten att ge en fullmakt till din närstående eller annan medlem.**

**Om vi alla hjälps åt kan stämman genomföras på ett
sedvanligt demokratiskt – och samtidigt smittsäkert – sätt!**

Styrelsen i Brf Blåkulla i Solna



Org Nr: 716417-8068

Styrelsen för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Org.nr: 716417-8068

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-05-01 - 2020-04-30



Org Nr: 716417-8068

Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2019-05-01 - 2020-04-30

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 är numera "medelålders". Styrelsen har således under verksamhetsåret fortsatt att se till att god tillsyn och nödvändigt underhåll görs av fastigheterna, såväl byggnaderna som föreningens markytor. Styrelsen har också inlett översyn, analys och planering för visst större underhåll och renoveringar, som ligger framför föreningen, med hänsyn till fastigheternas ålder. Till dessa hör till exempel de 16 hissarna i föreningen, tappvattensystemet, fastigheternas yttertak, och gårdsbjälklaget.

Styrelsen har också fortsatt arbetet med att se hur utgifter av olika slag på lämpliga sätt kan begränsas eller minskas, samt vilka möjligheter som finns till ökade intäkter genom färdigställandet av kontorslokaler som föreningen hyr ut.

Erfarenheterna under det gångna verksamhetsåret har återigen visat på betydelsen av att ha en kompetent kontinuitet på förvaltersidan. Styrelsen har därför sett till att förhandla fram och skriva nytt kontrakt med HSB om detta, med Lars Carlsson som uttalad fastighetsförvaltare, på heltid för föreningen.

Medlemmarnas intresse för, omsorg om och engagemang i vårt gemensamma boende, den yttre miljön och det serviceutbud som finns inom fastigheterna är viktiga för att kunna värna och vidareutveckla föreningens verksamhet till fördel för alla medlemmar. Styrelsen vill uttrycka sin uppskattning för de frivilliga insatser som görs, till exempel av gårdsgruppens medlemmar och av motionsföreningen. Verksamheten under året som gått har också visat på behovet av att få till stånd en jämställd styrelse med tio valda och aktiva ledamöter med olika erfarenheter och kunskaper (plus HSB:s ledamot), så att styrelsearbetet kan fördelas mer jämnt mellan ledamöterna.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sunnan 18 och Sunnan 20 i Solna kommun.

Föreningen har sitt säte i Solna.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	412	30 622
Hysesrätter	29	2 210
Lokaler	69	1 584
Parkeringar och garageplatser	406	

Föreningens huskroppar är byggda 1973 och har värdeår 1973.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare (16%) i Hagalunds Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i gemensamhetsanläggningen beträffande skötsel och underhåll av de ingående beståndsdelarna. Samfällighetsföreningens anläggningsobjekt inkluderar kvartersvägar, gångbroar, loftgångar, trappor, skärmtak, hissar, belysning samt dagvatten i stadsdelen Hagalund.

MA



Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Återställande av uteplatserna till lägenheterna på bottenplanet.
SBA Brandskyddsarbete.
Nya brandsäkra dörrar till garaget.
Installation av automatiska dörröppnare på vissa dörrar till/från övre garage.
Färdigställande av laddplatser i garaget för elbilar.
Installation av nytt porttelefonsystem.
Förnyelse av innergården, inklusive ny lekplats.
Kontrakterad skötsel av blommor, växter och träd på föreningens mark.
Färdigställande av vindskontorslokaler i 40-huset.
Genomförande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
Översyn av fastigheternas tak.
Översyn av tappvattenrörsystemet.
Iordningsställande av och flytt till ny föreningsexpedition/kontor.
Renovering av grovtvättstugan.
Målning av gymlokalens väggar.
Målning av spaljéer, staket och cykelhusen.
Entreprenörslokalen uppräschad.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020 -2021	Hissar	Översyn och modernisering av alla hissar
2020 -2021	Gemensamma utrymmen	Renovering av långa källargångarna
2020 -2021	Hustaken	Renovering av fastigheternas tak
2020 -2023	Tappvattenrör	Renovering av tappvattensystemet
2020 -2021	Utemiljö	Renovering av ramperna ÖK port 30 och 40
2020 -2021	Gården/garaget	Översyn av gårdsbjälklaget
2020 -2021	Utemiljö	Bredda infarten vid port 46
2020 -2021	Utemiljö	Åtgärda fall mot portarna i båda husen
2020	Belysning	Ledbelysning installeras i cykel- och barnvagnsrum
2020	Garaget/gården	Åtgärdande/reparation av dilfogen övre garagets tak

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utemiljö	Renovering av innergården inklusive lekplatser
2018	Fasad	Dränering av 40-huset
2018	Garage	Installation laddstolpar
2015 -2017	Fasad och balkonger	Renovering fasad och balkonger
2014 -2016	Tappvattenrör	Relining av tappvattenrör
2010	Garage	Förnyelse av garagen (golv, tak samt belysning)
2006	Fönster	Byte av samtliga fönster till 3-glas
1990	Hissar	Renovering förnyelse av hissar

Övriga väsentliga händelser

Företaget HWQ, som var entreprenörer för den relining av tappvattenrör som gjordes 2014-2016, har gått i konkurs. Reklamationsärendet mot företaget har därmed inte kunnat fullföljas. Styrelsen arbetar på ett prioriterat sätt vidare för att med början under 2020-2021 åstadkomma en stabil teknisk och ändamålsenlig lösning på problemen gällande tappvattenrörsystemet i fastigheterna.

Coronakrisen innebar, i likhet med för alla i samhället, påfrestningar på och problem för de boende, föreningen, fastighetsförvaltningen, fastighetsskötseln, lokalvårdarna och styrelsen. Trots krisen kunde en ändamålsenlig skötsel, städning, förvaltning och service upprätthållas. Föreningsexpeditionen stängdes från den 17 mars 2020 av preventiva smittskäl, liksom föreningslokalen. Förhyrning av gästlägenheten minskade påtagligt under våren/försommaren 2020.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-24. Vid stämman deltog 84 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-05-01 - 2019-10-24 fram till årstämman haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Zinat Khodabandeh	Ledamot
Lars-Olov Lundin	Sekreterare
Sergei Vanderstedt	Ledamot
Stefan Westerberg	Ordförande
Elizabeth Vujovic	Ledamot
Michael Frühling	Ledamot
Momcilo Maric	Kassör
Jyrki Sahamies	Ledamot
Olle Berglund	Ledamot
Pär Markgren (HSB)	Ledamot
Vivianne Holmén Notander	Ledamot

Under perioden från stämman 2019-10-24 till 2020-04-30 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bana Arefaine	Ledamot
Elizabeth Vujovic	Ledamot
Jyrki Sahamies	Vice ordförande
Linda Ton	Sekreterare
Michael Frühling	Ledamot
Momcilo Maric	Kassör
Olle Berglund	Ledamot
Pär Markgren	HSB-ledamot
Stefan Westerberg	Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Michael Frühling, Jyrki Sahamies, Olle Berglund och Momcilo Maric.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Göran Lööv	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Westerberg, Jyrki Sahamies, Momcilo Maric, Linda Ton. Teckning sker två i förening.

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Ewa Jenninger (sammankallande), Staffan Meijer och Irini Kontorinis.

NB



Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

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 i november 2019.

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

Miljö

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att minska negativ påverkan på miljön. Föreningen har bland annat sopsortering, LED-belysning i gemensamma utrymmen inomhus och utomhus, samt vidtar åtgärder för att minska värme- och vattenförbrukningen. I lokalvården av fastigheterna används produkter som inte är miljöfarliga. Föreningen vårdar blommor, växter och träd på den mark som föreningen äger. Den frivilliga gårdsgruppen bidrar i hög grad till detta.

Social

Styrelsen verkar för en god social miljö och service för de boende. Hit hör föreningslokalen, gästlägenheten, gymlokalen samt snickerilokalen inomhus, liksom den renoverade innergården med ny lekplats, bord, bänkar och nya grillar. Garagets mekplats har också ett cykelserviceställ. Föreningsexpeditionen är öppen och bemannad varje måndagsmorgon, med undantag för sommarmånaderna. Hemsidan uppdateras fortlöpande med information. Ett nytt Hissblad med information sätts upp cirka två gånger i månaden. Styrelsen ordnar också café-kvällar då och då.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 520 (517) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019/2020 (2018/2019). Under året har 28 (32) 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.

Föreningens nyckeltal för de senaste fem åren framgår av tabellen nedan. Under tabellen ges förklaring om vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	474	475	473	472	471
Totala intäkter kr/kvm	613	622	628	623	672
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	49	92	67	162	91
Belåning, kr/kvm	1 777	1 817	1 855	1 993	1 681
Räntekänslighet	4%	4%	4%	5%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	473	423	460	369	477
Energikostnader kr/kvm	122	116	134	129	132

NA



Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen 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 man behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller genom amorteringar som 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 man räknar ut 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 skulle gå 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.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	21 100	21 240	21 144	21 338	21 400
Resultat efter finansiella poster	-8 278	-4 867	-5 408	1 218	-1 429
Soliditet	59%	58%	58%	56%	57%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

14



Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

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		21 100 318
Rörelsekostnader	-	28 578 199
Finansiella poster	-	799 941
Årets resultat		-8 277 821
Planerat underhåll	+	5 507 931
Avskrivningar	+	4 447 566
Årets sparande		1 677 676
Årets sparande per kvm total yta		49

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 429 771	70 579 563	6 189 431	-3 405 349	-4 867 398
Reservering till fond 2019			1 534 000	-1 534 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-5 507 931	5 507 931	
Balanserad i ny räkning				-4 867 398	4 867 398
Upplåtelse lägenheter	178 056	8 501 944			
Årets resultat					-8 277 821
Belopp vid årets slut	28 607 827	79 081 507	2 215 500	-4 298 816	-8 277 821

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 272 747
Årets resultat	-8 277 821
Reservering till underhållsfond	-1 534 000
Ianspråktagande av underhållsfond	5 507 931
Summa till stämmans förfogande	-12 576 637

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-12 576 637
-------------------------	--------------------

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

W



Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Resulträkning		2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 100 318	21 240 069
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	80 153
		<u>21 100 318</u>	<u>21 320 222</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-16 263 938	-14 544 948
Övriga externa kostnader	Not 4	-947 697	-1 427 889
Planerat underhåll		-5 507 931	-3 577 731
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 411 066	-1 413 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 447 566</u>	<u>-4 447 567</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-28 578 199</u>	<u>-25 411 189</u>
Rörelseresultat		-7 477 881	-4 090 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 525	9 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-807 465</u>	<u>-785 443</u>
Summa finansiella poster		<u>-799 941</u>	<u>-776 430</u>
Årets resultat		-8 277 821	-4 867 398

N



Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**Balansräkning****2020-04-30****2019-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	155 580 082	160 004 104
Inventarier och maskiner	Not 9	150 397	173 941
Pågående nyanläggningar	Not 10	<u>1 449 082</u>	<u>1 470 879</u>
		157 179 560	161 648 923

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 157 180 060 161 649 423

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 660	20 341
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 935 220	1 572 011
Placeringskonto HSB Stockholm		9 724	9 714
Övriga fordringar	Not 12	97 971	13 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>1 430 625</u>	<u>1 372 691</u>
		7 475 200	2 987 764

Kortfristiga placeringar Not 14 1 000 000 2 000 000

Kassa och bank Not 15 207 556 43 307

Summa omsättningstillgångar 8 682 756 5 031 071

Summa tillgångar**165 862 816****166 680 494**

D



Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Balansräkning	2020-04-30	2019-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	28 607 827	28 429 771
Upplåtelseavgifter	79 081 507	70 579 563
Yttre underhållsfond	<u>2 215 499</u>	<u>6 189 431</u>
	109 904 833	105 198 765
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 298 815	-3 405 349
Årets resultat	<u>-8 277 821</u>	<u>-4 867 398</u>
	-12 576 637	-8 272 747
Summa eget kapital	<u>97 328 197</u>	<u>96 926 018</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>59 835 778</u>	<u>61 156 214</u>
	59 835 778	61 156 214
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 1 320 436	1 320 436
Leverantörsskulder	783 614	877 216
Skatteskulder	60 820	66 191
Fond för inre underhåll	2 634 176	2 556 197
Övriga skulder	Not 18 67 112	30 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>3 832 683</u>	<u>3 747 954</u>
	8 698 842	8 598 262
Summa skulder	68 534 620	69 754 476
Summa eget kapital och skulder	<u>165 862 816</u>	<u>166 680 494</u>



Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Kassaflödesanalys	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-8 277 821	-4 867 398
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 447 566	4 447 567
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 830 255	-419 831
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 217	-3 515
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	100 580	-965 833
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 853 892	-1 389 178
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	21 797	-3 000 024
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-87 431
Kassaflöde från investeringsverksamhet	21 797	-3 087 455
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 320 436	-1 324 356
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	8 680 000	2 610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 359 564	1 285 644
Årets kassaflöde	3 527 469	-3 190 989
Likvida medel vid årets början	3 625 031	6 816 021
Likvida medel vid årets slut	7 152 500	3 625 032

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



HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

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 2,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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.

16



Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 513 829	14 468 937
Årsavgifter el	1 311 022	1 426 624
Hyror	5 809 438	5 978 514
Bredband	35 250	39 900
Övriga intäkter	162 513	104 227
Bruttoomsättning	<u>21 832 052</u>	<u>22 018 202</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-555 568	-523 285
Hyresförluster	-40	-78 724
Avsatt till inre fond	-176 126	-176 125
	21 100 318	21 240 068
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning Försäkringsbolag	<u>0</u>	<u>80 153</u>
	0	80 153
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 681 088	1 047 632
Reparationer	3 267 111	3 465 708
El	2 090 896	2 086 380
Uppvärmning	2 897 853	2 907 398
Vatten	515 292	525 054
Sophämtning	356 370	308 758
Fastighetsförsäkring	822 148	707 216
Kabel-TV och bredband	856 409	877 218
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	774 515	781 960
Förvaltningsarvoden	1 921 918	1 788 546
Övriga driftkostnader	80 337	49 078
	16 263 938	14 544 948



Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2019-05-01	2018-05-01
	2020-04-30	2019-04-30
Not 4	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	180 535	180 966
Hyror och arrenden	22 676	29 762
Förbrukningsinventarier och varuinköp	201 053	327 450
Administrationskostnader	387 387	700 354
Extern revision	31 250	31 438
Konsultkostnader	36 631	98 045
Medlemsavgifter	88 165	59 874
	947 697	1 427 889
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	213 388	213 025
Revisionsarvode	6 000	8 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Löner och övriga ersättningar	662 953	656 911
Sociala avgifter	265 809	279 198
Uttagsbeskattning	226 731	220 528
Pensionskostnader och förpliktelser	28 133	23 654
Övriga personalkostnader	2 051	5 738
	1 411 066	1 413 054
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 622	1 783
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 900	6 338
Övriga ränteintäkter	1 003	892
	7 525	9 013
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	805 051	781 139
Övriga räntekostnader	2 414	4 304
	807 465	785 443



Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2020-04-30	2019-04-30
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	172 072 287	173 917 669
Anskaffningsvärde mark	27 581 405	27 581 405
Utarangering fasad 2018	0	-3 374 527
Årets investeringar	0	1 529 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 653 692	199 653 692
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-39 649 588	-38 600 092
Årets avskrivningar	-4 424 022	-4 424 023
Årets försäljning/utrangeringar	0	3 374 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 073 610	-39 649 588
Utgående bokfört värde	155 580 082	160 004 104
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	234 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	187 000 000	187 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 408 000	3 408 000
Summa taxeringsvärde	438 608 000	438 608 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	235 441	1 426 354
Årets försäljning/utrangeringar	0	-1 278 344
Årets investeringar	0	87 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 441	235 441
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-61 500	-1 316 300
Årets avskrivningar	-23 544	-23 544
Årets försäljning/utrangeringar	0	1 278 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 044	-61 500
Bokfört värde	150 397	173 941
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 470 879	0
Årets investeringar	-21 797	3 000 024
Omklassificering till byggnad	0	-1 529 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 449 082	1 470 879



Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2020-04-30	2019-04-30																																																						
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav																																																								
Ingående anskaffningsvärde	500	500																																																						
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>																																																						
Andel i HSB Stockholm	500	500																																																						
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar																																																								
Skattekonto	97 971	13 008																																																						
	<u>97 971</u>	<u>13 008</u>																																																						
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																																								
Förutbetalda kostnader	1 145 531	1 087 583																																																						
Upplupna intäkter	285 095	285 108																																																						
	<u>1 430 625</u>	<u>1 372 691</u>																																																						
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																																								
Not 14 Kortfristiga placeringar																																																								
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	2 000 000																																																						
	<u>1 000 000</u>	<u>2 000 000</u>																																																						
Not 15 Kassa och bank																																																								
Handkassa	500	500																																																						
Nordea plusgiro	207 056	42 807																																																						
	<u>207 556</u>	<u>43 307</u>																																																						
Not 16 Skulder till kreditinstitut																																																								
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Låne nummer</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>39788925871</td><td>0,96%</td><td>2020-10-07</td><td>5 259 304</td><td>108 436</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788929524</td><td>0,93%</td><td>2020-10-04</td><td>9 522 075</td><td>196 332</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>866829</td><td>1,50%</td><td>2020-06-30</td><td>4 253 500</td><td>94 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>866831</td><td>1,50%</td><td>2020-06-30</td><td>9 864 500</td><td>218 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>878451</td><td>1,24%</td><td>2020-09-01</td><td>10 176 835</td><td>223 668</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>911534</td><td>1,58%</td><td>2020-12-30</td><td>10 980 000</td><td>240 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>944436</td><td>1,43%</td><td>2021-04-30</td><td>11 100 000</td><td>240 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><u>61 156 214</u></td><td><u>1 320 436</u></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788925871	0,96%	2020-10-07	5 259 304	108 436	Nordea Hypotek	39788929524	0,93%	2020-10-04	9 522 075	196 332	Stadshypotek	866829	1,50%	2020-06-30	4 253 500	94 000	Stadshypotek	866831	1,50%	2020-06-30	9 864 500	218 000	Stadshypotek	878451	1,24%	2020-09-01	10 176 835	223 668	Stadshypotek	911534	1,58%	2020-12-30	10 980 000	240 000	Stadshypotek	944436	1,43%	2021-04-30	11 100 000	240 000					<u>61 156 214</u>	<u>1 320 436</u>		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																																			
Nordea Hypotek	39788925871	0,96%	2020-10-07	5 259 304	108 436																																																			
Nordea Hypotek	39788929524	0,93%	2020-10-04	9 522 075	196 332																																																			
Stadshypotek	866829	1,50%	2020-06-30	4 253 500	94 000																																																			
Stadshypotek	866831	1,50%	2020-06-30	9 864 500	218 000																																																			
Stadshypotek	878451	1,24%	2020-09-01	10 176 835	223 668																																																			
Stadshypotek	911534	1,58%	2020-12-30	10 980 000	240 000																																																			
Stadshypotek	944436	1,43%	2021-04-30	11 100 000	240 000																																																			
				<u>61 156 214</u>	<u>1 320 436</u>																																																			
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		59 835 778																																																						
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		54 554 034																																																						
Ställda säkerheter																																																								
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	70 195 000	70 195 000																																																						
Not 17 Skulder till kreditinstitut																																																								
Kortfristig del av långfristig skuld	1 320 436	1 320 436																																																						
Not 18 Övriga skulder																																																								
Momsskuld	19 481	18 943																																																						
Källskatt	46 867	11 326																																																						
Övriga kortfristiga skulder	764	0																																																						
	<u>67 112</u>	<u>30 269</u>																																																						



Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2020-04-30	2019-04-30
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	74 576	75 812
Förutbetalda hyror och avgifter	1 713 576	1 680 268
Övriga upplupna kostnader	2 044 531	1 991 874
	3 832 683	3 747 954

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

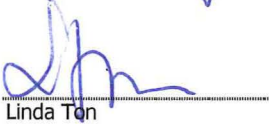
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

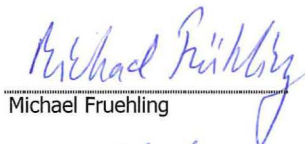
Stockholm, den 29/9 2020


Bana Arefaine


Elizabeth Vujovic


Jyrki Sahamies


Linda Tön


Michael Fruehling


Momcilo Maric

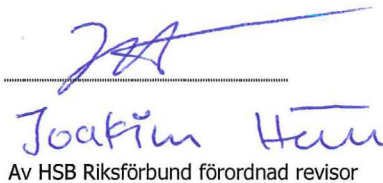

Olle Berglund


Pär Markgren


Stefan Westerberg

Vår revisionsberättelse har 2020-10 -12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna, org.nr. 716417-8068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30.

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 30 april 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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

da

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 Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

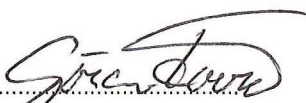
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 12/10-2020


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Göran Lööv
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till HSB:s Brf Blåkulla nr. 248:s årsstämma torsdagen den 22 oktober 2020

Ordinarie ledamöter styrelse

Stefan Westerberg	vald till 2021
Elizabeth Vujovic	vald till 2021
Sara Stemme	fyllnadsval till 2021
Margareta Östergren	fyllnadsval till 2021
Olle Berglund	omval 2 år till 2022
Michael Frühling	omval 2 år till 2022
Jyrki Sahamies	omval 2 år till 2022
Torbjörn Jonsson	nyval till 2022
Kent Strömberg	nyval till 2022

Linda Ton och Bana Arefaine är valda till 2021 men har begärt utträde i förtid.

Revisor

Göran Lööv omval 1 år till 2021

Distriktsombudsman

Distriktsombud till HSB och suppleanter till distriktsombuden utses av styrelsen

Antal och arvoden

Valberedningens förslag resulterar i en styrelse bestående av 9 valda ledamöter. Valberedningen föreslår alltså att valda ledamöter skall vara 9 st. Stadgarna säger 7 - 11 ledamöter (inkl. HSB ledamot)

Valberedningen föreslår även att motsvarande fem (5) prisbasbelopp (oförändrat) utgår i arvode till styrelsen att fritt fördela inom sig.

Valberedningen föreslår 18% av ett (1) prisbasbelopp i arvode till förtroendevald revisor.

Valberedningen lämnar inget förslag för kommande valberednings arvode.

Valberedningens arbete:

Coronapandemin har även påverkat valberedningens arbete. Vi har haft ett fåtal fysiska träffar under 2020 men haft regelbunden kontakt på telefon och via mail. Vi har närvarat under ett styrelsemöte då valberedningen fick möjlighet att ställa frågor och ta del av information gällande alla olika projekt samt behovet av kompetenser i styrelsen. Vi har även fört enskilda diskussioner med alla i styrelsen gällande behov av kompetens mm. Valberedningen har haft gott stöd av föreningens förvaltare vid hjälp med anslag och information till medlemmarna. De medlemmar som anmält sitt intresse för styrelsens arbete har vi träffat vid fysiska möten och intervjuat.

Solna den 24 september 2020

Ewa Jenninger

Staffan Meijer

Irini Mouratidou

Presentation av de nya ledamöter som är föreslagna av Valberedningen:

Sara Stemme

Jag bor på Hagalundsgatan 46 med mina tre söner sedan 2016. Min bakgrund är kemiingenjör med forskarexamen och har de senaste 20 åren arbetat med avlopps- och processvattenrening mot industrin på konsultbasis. Det har varit intressant då man får möta många olika personer från olika miljöer och länder samt hjälpa till med problemlösning med allt från att vara ett stöd vid upphandling av reningsanläggningar samt föra kunders talan i miljödomstolen då tillstånd för olika industriella verksamheter söks. Jag hoppas kunna bidra till föreningen med allmän kunskap om att driva projekt och upphandlingar samt vara nöjd om jag lyckas driva igenom åtminstone en av de idéer för förbättring av bostadsrättsföreningen som finns förutom löpande frågor och projekt.

Margareta Östergren

Jag föddes i Solna i slutet på 50-talet men växte upp i ett naturskönt Vännäs utanför Umeå. Men min dåvarande sambo fick ett fackligt uppdrag så vi flyttade till Stockholm. Som nyutexaminerad sjuksköterska i slutet av 70-talet arbetade jag fackligt på lokal nivå. I början av 80-talet bildade jag familj här i Solna och har sedan dess varit Solna trogen. Mina barn och jag flyttade hit till Hagalund 2003 så nu har jag bott här i 17 år och trivs utmärkt.

Under mitt långa yrkesliv har jag arbetat på både små och stora arbetsplatser med väldigt skiftande arbetsfördelning och organisation med varierande resultat. Vid ett tillfälle fick jag ensam starta upp en filial till en vårdcentral på ett äldreboende. Nu är jag pensionär och har möjlighet att hjälpa till med det viktiga arbete som ständigt pågår i vår bostadsrättsförening och som i slutändan kommer alla till del. Mina kunskaper inom detta område är begränsade men jag är ödmjuk och villig att lära mig.

Jag anser att vi alla ska fortsätta att värna om varandra, våra hus och vår bostadsrättsförening som har sköts så bra genom alla år.

Vi har en fin närmiljö som vi ska fortsätta att vårda och som betyder mycket för trivsel och gemenskap. Och trivseln ökar också med omtanke och respekt för varandra och våra gemensamma regler. Alla kan vi bidra och så även styrelsen.

Torbjörn Jonsson

Jag har bott i föreningen i över 20 år och innehaft ett antal förtroende uppdrag genom åren; som Revisor och som styrelseledamot, bla kassör.

Det är nu några år sedan jag satt i styrelsen men tycker det skulle vara intressant och givande att återigen bidra till att driva och utveckla denna förening. Jag kandiderar därför till ledamot i styrelsen.

Kent Strömberg

Jag är en enkel människa med båda fötterna på jorden och är social och uppskattar andra människors kunskap. Är produktiv, kreativ, iderik och engagerad med det jag beslutat mig för att genomföra. Jag och min fru Pia är nyligen inflyttade i Blåkulla från Uppsala. Vi gillar det arbete ni genomfört i Brf:en med att renovera byggnaden och utomhusmiljön samt att ni har mer förbättringsåtgärder på gång.

Professionellt så är jag chef för byggprojektkontoret hos Region Uppsala där vi renoverar och bygger nya sjukhus, vårdcentraler, bussdepåer, spårvägar, mm. Har även varit VD för olika bolag och projektledare inom anläggningsprojekt med att bygga järnvägar, kärnkraftverk, läkemedelsfabrik, tåg mm. Som komplement har jag utbildat inom ledning och projektledning. Det som liknar mest med att arbeta i en styrelse för en Brf är

mina uppdrag med att bilda, ombilda och att vara styrelseordförande i olika idrottsföreningar.

Vill ni prata träning så ställer jag gärna upp och då helst längdskidåkning som jag tycker är fantastiskt.

Presentation av de ledamöter som är föreslagna för omval av Valberedningen

Jyrki Sahamies

Bott i föreningen sedan 2010. Satt i Valberedningen i 3 år innan jag valdes in i styrelsen 2016. Först suppleant i 2 år, sedan ledamot. Har sedan 2017 haft ansvar för hemsidan och hissbladet. Senaste året viceordförande tills jag våren 2020 blev kassör. Jobbat under mina år aktivt med att uppdatera och uppfräscha allmänna ytor ute och inne.

Michael Frühling

Född och uppväxt i Solna; bott i föreningen sedan 1991. Styrelsemedlem sedan 2014. Vice ordförande ett år. Personalansvarig under flera år. Angelägen om att styrelsen kan värna om föreningens bästa, ekonomiskt och socialt, för ett bra och tryggt boende. Vilket innefattar omsorg om service, adekvat underhåll och framtidsinriktade investeringar i tid, med tanke på att våra fastigheter nu är ”medelålders”.

Olle Berglund

Bott här sedan huset var klart 1973! Satt med i valberedningen 2013-2015. Ledamot i styrelsen sedan 2018 med lite olika ansvarsuppgifter, bland annat kassör en period.

Presentation av den person som är föreslagen till Valberedningen av Valberedningen:

Lars-Olov Lundin

Jag har bott i föreningen sedan 1999. Satt i styrelsen mellan 2014 - 2019 och var under vissa år sekreterare i styrelsen.

Ewa Jenninger och Irini Mouratidou står till förfogande för omval till kommande valberedning.

MOTIONER TILL BRF BLÅKULLAS FÖRENINGSTÄMMA 2020

MOTION Nr 1/2020

Cykelförvaring

Föreningens utrymmen för cyklar är trånga. Jag förslår därför att styrelsen ombesörjer att föreningen får ordningsregler för boendes cykelförvaring i diverse gemensamma förråd. Alternativt att fler eller större utrymmen för cyklar skapas.

Det är positivt att föreningen faktiskt har gemensamma cykelutrymmen och dessutom har en miljömedveten hållning med t.ex. elektrisk laddning av bilar. När miljötrenden är stark ökar antalet cyklar i föreningen men cykelutrymmen ökar inte med automatik i motsvarande utsträckning, även om ägarlösa cyklar regelbundet rensas bort av föreningen. Vi boende behöver då ta mer hänsyn till varandra så att befintliga utrymmen verkligen räcker till för alla medlemmar. Ordningsregler skulle kunna bidra till mer hänsynstagande.

Förslaget motiveras med några exempel på problem, som ordningsregler skulle kunna förbättra:

1. Vissa cyklar saknar stöd och lutar ibland mot andras cyklar. Detta medför problem vid parkering och framtagning av cyklar från trånga utrymmen. Bättre vore om cyklar utan stöd upphängs i krokarna i taket (tills stöd monterats).
2. Trasiga och punkterade cyklar skulle likaså kunna frigöra utrymme om de t.ex. upphängdes i krokarna i taket.
3. Vissa cyklar har cykelkorgar monterade när de står i cykelutrymmen vilket skapar problem i de redan trånga utrymmena. Speciellt cykelkorgar vid styret i de runda cykelhusen på gården gör parkering svårare för grannarna (styren går inte att "sammanfläta" då korgen är i vägen).

Mikael Broberg
lgh 36:83

Motion nr 2/2020

Solceller

Vi tror på solceller som ett viktigt bidrag för en fossilfri framtid. Föreningen har satsat på många ladduttag för elbilar och en föredömlig återvinningsstation. Nu tycker vi att det är dags att ta ytterligare steg för en bra och klimatneutral framtid. Vi tycker att styrelsen skall undersöka möjligheten att sätta upp solceller på våra tak. (Vi har tidigare motionerat i denna fråga, då med ganska milt gehör).

- 1, Undersöka möjligheten till bygglov
- 2, Undersöka kostnader och hur mycket el de kan ge.
- 3, Räkna på hur många år det tar innan investeringen är betald och solcellsanläggningen går med vinst.

Sven Jansson- Stockfelt och Helen Stockfelt (lgh 46:84)

Motion nr 3/2020

Solcellsenergi

Att ge nya styrelsen i uppdrag att ta fram olika förslag på solcells-energi.
Med eller utan batterirum och kunna få uppgifter på hur mycket energi det går att få ut (ev en testyta om det anses behövas).
Och även kontrollera vilka stöd och rabatter som finns att få.
För att kunna ta ställning till vid nästa stämma eller extrastämma.

Björn Karlsson (lgh 40:81)

Motion nr 4/2020

Solpaneler

Att montera solpaneler på taket!

Så föreningen försörjs med egen EL.

Så kan föreningen sälja el till närliggande föreningar, och tjäna pengar.

Solveig Andersson (lgh 40:124)

Motion nr 5/2020

Ventilation: Inre miljö/kyla

Till föreningens årsstämma 2018 lämnades en motion om förbättring av ventilationssystemet med möjlighet att vid behov tillföra nedkyld luft i fastigheten genom att koppla kylanläggning till det befintliga ventilationssystemet. I årsberättelsen för stämman 2019 fanns uppgiften att styrelsen utredde problemet. Jag föreslår att:

- styrelsen på årets stämma redovisar vilka åtgärder som vidtagits för att minska problemen med för höga inomhustemperaturer under högsommarveckor som tycks bli längre för varje år.

Alexandra Löow (lgh 40:133)

Motion nr 6/2020

Undre garaget Undermåligt underhåll

Undre garaget är dåligt underhållet med stora potthåll vid infarten och ett flertal farthinder som knappast behövs då dessa inte finns i övre garaget. Någon uppfräschning av undre garaget har inte skett på väldigt länge medan ett nytt betonggolv lades och väggarna målades i övre garaget. Jag föreslår att:

- stämman uppdrar åt styrelsen att snarast möjligt undersöka möjligheten att genomföra en ordentlig uppfräschning av undre garaget, inkl. sanering av golvet.

Alexandra Löow (lgh 40:133)

Motion nr 7/2020

Undre garaget Elbilplatser med laddare

Arbetet med att installera elbilplatser har pågått sedan 2016 och var klart först i april 2020. Tyvärr så blev det inte så bra som man kunnat önska med en genomtänkt planering. Som följd finns t.ex. flertalet platser i ett kluster i mitten av undre garaget och inget i det övre garaget. Varför? Garageplatser där laddare är installerade hyrs redan av boende som inte har behov av elladdning för sina bilar och som är ovilliga att flytta till en annan plats. Oviljan är förklarlig då personer oftast haft samma parkeringsplats under många år. Föreningen behöver en tydlig policy för omfördelning av garageplatser i sådan situation. Jag föreslår att:

- stämman uppdrar åt styrelsen att göra en inventering och kartlägga behovet av elplatser
- stämman uppdrar åt styrelsen att utreda möjligheten att genomföra ev. ominstallation alternativt nyinstallation av elladdare på platser där behovet föreligger.

Alexandra Lööv (lgh40:133)

Motion nr 8/2020

Elbilspool i vår förening

Vi vill att styrelsen undersöker intresset för en elbilspool i vår förening. För en fossilfri framtid så tror vi att elbilar är en bra lösning. En elbil är dyr att äga själv, men att vi har en elbilspool skulle kunna vara lösningen för många om man inte behöver bil varje dag. Ett företag som heter Our Green Car erbjuder en helhetslösning där dom tar hand om såväl försäkring, service, underhåll och rengöring av fordonen.

Se www.ourgreencar.se

Sven Jansson- Stockfelt och Helen Stockfelt (lgh 46:84)

Brf Blåkulla

Styrelsens svar på motioner till föreningsstämman 2020

Motion nr 1/2020: Cykelförvaring

Styrelsen har under hösten 2020 kompletterat tidigare ordningsregler gällande cykelförråden med bestämmelser att cyklar som saknar stöd ska hängas i krokarna i taket i cykelrum, samt att cyklar som är trasiga eller har punktering också, i avvaktan på reparation, ska hängas i krokarna i taket. Så snart coronaviruskrisen tillåter det, kommer också den årliga genomgången av cykelrummen att genomföras, vilket varje år innebär att cyklar utan deklarerade ägare forslas bort. Om det skulle visa sig att de anförda åtgärderna inte räcker till är styrelsen beredd att undersöka om ytterligare utrymmen för cyklar som aktivt används kan skapas.

Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 2, 3 och 4/2020: Solceller, solcellsenergi, solpaneler

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om att, med trolig början under år 2021, genomföra en större renovering av de två fastigheternas yttertak, vilka uppvisar betydande förslitning och ett antal problem (med ålderns rätt). I samband med detta kommande renoveringsprojekt avser styrelsen undersöka de tekniska, ekonomiska och tillståndsmässiga möjligheterna att installera solenergiceller på taken.

Därmed anses motionerna besvarade.

Motion nr 5/2020: Ventilation; inre miljö/kyla

En omfattande genomgång av fastigheternas ventilationssystem, som del av en sedan flera år utestående OVK (obligatorisk ventilationskontroll), har slutförts under år 2020. OVK:n har godkänts. Nästa OVK kommer att genomföras under år 2023 och en årlig tillsyn av ventilationssystemet är fram till dess kontrakterad. I anslutning till OVK:n sonderades möjligheten att få med kyla i tilluften. Det fackmannamässiga svaret blev att detta inte vore att rekommendera att överväga med tanke på höga kostnader och tekniska och byggmässiga omständigheter och problem. Först måste en noggrann projektering utföras för att utröna om det vore möjligt. I detta får man räkna med att de tilluftskanaler som finns i fastigheterna måste tätas (mycket kostsamt, 1 000 till 1 200 kr per löpmeterkanal) så att luften kan styras mer exakt än idag. För att inte uppleva kraftigt golvdrag måste tilluften sannolikt byggas om i alla lägenheter och donen placeras nära tak och inte vid golv som idag. Detta skulle innebära synliga kanaldragningar inne i lägenheterna, vilka kan inkräkta på köksinredningar då många tilluftslådor mynnar bakom köksinredningen. Kanaldimensionerna är svåra att hålla nere då dessa tilluftskanaler måste isoleras för att undvika kondens. Om fjärrkyla måste köpas in blir driftkostnaden mycket hög. Sammanfattningsvis avrådde expertkonsulten i nuläget från tanken på kyla då nuvarande teknik skulle innebära mycket stora investeringar.

Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 6/2020: Undre garaget, undermåligt underhåll

Tvätt- och mekplatsen i det undre garaget har renoverats under året. Väggarna vid tidigare platser för grovsopor har också målats. Farthinder fyller sin funktion i det undre garaget och skulle kunna övervägas också i det övre garaget. Potthålen vid infarten har som tidigare planerat efter sommaren åtgärdats i samband med renoveringsarbetet gällande ramperna till de båda fastigheterna från Hagalundsgatan. Styrelsen har tidigare under året beslutat att skärpa tillsynen och sanktionerna när det gäller bilägare som inte ser till att deras bilar inte läcker olja på golven, på båda garageplanen. Den bilägare som inte sanerar sin garageplats, om olja läckt, och ser till att olja inte läcker mer, kommer att bli uppsagd.

Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 7/2020: Undre garaget, platser med elladdare

I det undre garaget har el-laddare installerats vid 48 parkeringsplatser. För närvarande används fem sådana platser av ägare med elbilar. Den boende och bilägare som önskar hyra en plats med el-laddare anmäler denna önskan till HSB, som tilldelar den boende en ledig plats med el-laddare. Om det längre fram inte skulle finnas någon plats med el-laddare ledig, vilket inte är fallet idag, så har förvaltaren i uppdrag att se till att bilägare som inte har elbil och sen tidigare har kontrakt på plats som fått el-laddare, får flytta till annan plats utan laddare, för att på så sätt frigöra en laddplats. Om behov av fler laddplatser än de nuvarande 48 så småningom skulle uppstå, är det styrelsens avsikt att låta installera fler laddplatser.

Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 8/2020: Elbilspool i föreningen

Styrelsen avser under det kommande verksamhetsåret att undersöka intresset för, och möjligheterna till, att få igång en elbilspool för de boende i föreningen genom en helhetslösning där ett företag tar hand om försäkring, service, underhåll och rengöring av fordonen.

Därmed anses motionen besvarad.



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 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 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