



HSB BRF BOFINKEN

Årsredovisning 2019



Att bo i en bostadsrättsförening - vad innebär det?

I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Du och dina grannar bestämmer själv hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

Kallelse till ordinarie stämma för Brf Bofinken i Solna

Tid: **Tisdag den 16 juni 2020**

Plats **Genom poströstning**

Stämmohandlingar kommer att lämnas till samtliga hushåll med instruktion och formulär för poströstning

Dagordning vid brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020

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 i anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
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. Övriga anmälda frågor enligt stämmohandlingarna
25. Föreningsstämman avslutas

Innehållsförteckning

Årsredovisning 2019 för Brf Bofinken i Solna

1. Förvaltningsberättelse	Sid. 3
2. Årsredovisning	
a. Resultaträkning	Sid. 10
b. Balansräkning	Sid. 11
c. Kassaflödesanalys	Sid. 13
d. Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	Sid. 14
e. Noter	Sid. 15
3. Revisionsberättelse	Sid. 19

Möteshandlingar

1. Valberedningens förslag till nya styrelsen	Sid. 21
2. Valberedningens förslag till arvoden	Sid. 22
3. Motioner med Styrelsens yttranden bifogade Inklusive underlag för poströstning	Sid. 23



Org Nr: 715200-0175

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna

Org.nr: 715200-0175

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 *MS*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB brf Bofinken i Solna får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Verksamhetens art

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (SFS1999: 1229).

Föreningens fastigheter, lägenheter och lokaler

Föreningen äger fastigheterna Bofinken 1, Flugsnapparen 1, Korsnäbben 2 och Nötväcken 1 i Solna kommun och på fastigheterna finns det 8 byggnader uppförda.

I föreningens fastigheter finns:	Antal	Yta m ²
Lägenheter BR	426	34 877
Lägenheter HR	1	64
Lokaler BR	1	139
Lokaler + förråd HR	114	1 283
Totalt		36 363 m²

BR=bostadsrätt, HR=hyresrätt

Föreningens byggnader är byggda mellan 1966 och 1967 samt har värdeåret 1966.

Föreningen arrenderar ledningsrätt för kulvert (värmerör, el, vatten och avlopp) mellan Wiboms väg 15–17 samt mellan Wiboms väg 6–8 av Solna stad.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Styrelsen omfattas av en styrelseansvarsförsäkring tecknad hos AIG. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadätsinnehavarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen beslutade om 5% avgiftsökning från och med januari 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. Vid stämman deltog 86 röstberättigade personer som kvitterat ut röstkort, varav 2 genom ombud (fullmakt). *MF*

Styrelsen, revisorer, valberedning samt övriga funktioner

Styrelsen samt övriga funktioner har efter den senaste ordinarie stämman haft följande sammansättning.

<u>Styrelsen</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Roland Gröndal	Ordförande	Föreningen
Patrik Burvall	Vice ordförande	Föreningen
Ulrika Svarts	Sekreterare	Föreningen
Erika Almström	Ledamot	Föreningen
Fredrik Svanemar	Ledamot	Föreningen
Kina Seiger	Ledamot	Föreningen
Andisheh Noorizadhe Ardebili	Ledamot	Föreningen
Carl-Axel Sundström	Ledamot	Föreningen
Tad Gruber	Ledamot	Föreningen
Ulf Stockhaus	Ledamot	Föreningen
Per Erik Lindbäck	Suppleant	Föreningen
Hans Tegnander	Ledamot	HSB
<u>Revisorer</u>		
Mary Pettersson	Revisor	Föreningen
Richard Minogue	Revisorssuppleant	Föreningen
BoRevision AB	Revisor	HSB Riksförbund

Valberedning

Lennart Persson (sammankallande)
Tommy Streger
Gunilla Höijer
Anders Welin

Representanter i HSB:s fullmäktige

Erika Almström
Andisheh Noorizadhe Ardebili
Tad Gruber
Fredrik Svanemar
Ulrika Svarts

Styrelsen har, förutom ordinarie föreningsstämma, genomfört 13 protokollförda sammanträden inklusive budgetmöte.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Föreningen har efter årsstämman 2019 tecknats av Roland Gröndal, Patrik Burvall, Kina Seiger och Ulrika Svarts.

Förvaltning

HSB Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal under året.

Medlemsinformation

Föreningen har 570 (570 under 2018) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 25 (31 under 2018) överlåtelse skett. I dessa siffror ingår inte överlåtelse genom arv eller gåva.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetssyn genomfördes den 21 oktober 2019. 

Genomfört och planerat underhåll

Underhållstyp	Tidpunkt	Omfattning
Tilluftsfläktar	2019	Lamellhus
Tilluftsfläktar (Plan)	2020	Punkthus
Yttre renovering (Plan)	2021–26	Lamellhus- och punkthus

Tidigare genomfört underhåll

Underhållstyp	Tidpunkt	Omfattning
Hissar	2018–19	Lamell- och punkthus
Målning av våningsplan och brandtrappa	2017	Alla byggnader
Takomläggning papp på lamellhus	2018	Papp + nya krönplåtar
Återställning av markytor	2017	
Ny sophantering lamellhus	2017	
Grillplats bakom Wv 7 enligt stämmobeslut	2016	
Nya antikorrosionssystem för värmesystemets radiatorkrets.	2016	I både punkt och lamellhus
Ny VVC pump	2015	I både punkt och lamellhus
Byte av termostater + ventiler till radiatorer	2015	I både punkt och lamellhus
Byte av tappvatten-ledningar	2014–15	I både punkt och lamellhus
Relining/byte av dagvatten-ledningar	2014–15	I både punkt och lamellhus
Byte av kulvertledningar i mark	2014	Mellan punkthus samt lamellhus
Renovering belysning våningsplan LED	2014	Våningsplan samt fasad
Stambyte/renovering av badrum/WC	2013–2016	I både punkt och lamellhus

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	23 210	23 236	23 330	23 468	23 483
Resultat efter finansiella poster	1 661	2 466	1 468	3 254	4 745
Årsavgift*, kr/kvm	602	605	605	605	605
Drift**, kr/kvm	384	363	372	341	375
Belåning, kr/kvm	2 992	3 000	3 000	3 000	2 930

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges.)

* Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuell separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

** Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftkostnader exklusive kostnader för planerat underhåll.

MF

Styrelsens arbete under året

Arbetsgrupper

För beredning av beslutsunderlag till styrelsen samt förenklad handläggning av löpande ärende har styrelsen delats in i fyra arbetsgrupper. Arbetsgrupperna gör även fördjupade analyser och underlag för underhållsplanen. Arbetsgrupperna är även ett forum för kompetensutveckling för styrelsens medlemmar.

Teknik och Underhåll

Patrik Burvall (sammankallande) samt Ulf Stockhaus och Tad Gruber. Förutom löpande drifts-, underhålls- och fastighetsförvaltningsfrågor har arbetsgruppen arbetat med att planera för att åtgärder vidtas där så behövs. Se vidare under rubriken Teknik och Underhåll.

Ekonomi och Juridik

Roland Gröndal (sammankallande) och Ulrika Svarts. Gruppen svarar för den övergripande ekonomiska planeringen samt frågor angående juridik och stadgar. Se vidare under rubriken Ekonomi och Juridik.

Kommunikation och Hemsida

Erika Almström (sammankallande) och Ulrika Svarts. Gruppens främsta uppgift är att skapa en väl fungerande kommunikation med medlemmarna och andra intressenter. Andra uppgifter är att bearbeta och sammanställa information till både medlemmar och styrelse samt ansvara för möten och information till alla portombud. Se vidare under rubriken Kommunikation.

Trivsel och Miljö

Kina Seiger (sammankallande) samt Per-Erik Lindbäck, Fredrik Svanemar, och Andisheh Norizadhe Ardebili. Arbetsgruppen har arbetat med frågor kring vår yttre och inre miljö (trädgård, lekplatser, samt städning, sophämtning, bioavfall och trivselarrangeman). Se vidare under rubriken Trivsel och Miljö.

Allmänt

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Årets resultat enligt årsredovisningen är 1 661 242 kr. Resultatet och de fortsatt låga räntorna gör att styrelsen bedömer att årsavgifterna kan behöva anpassas till eventuella beslut om nyinvesteringar av större omfattning eller att räntekostnaderna för föreningens lån stiger pga. av politiska beslut.

Teknik och Underhåll

Teknikgruppen har till uppgift att hantera ärenden som rör våra fastigheter.
Tak och fasader

Det före detta fönsterprojektet har fått tydligt ändrad omfattning och innefattar nu fönster, fasad och balkonger. Enligt de undersökningar som gjorts är den tekniska livslängden slut för fasader, fönster och balkonger inom de närmaste åren. Det finns ekonomiska och praktiska fördelar med att samordna byggnationen av alla dessa samtidigt.

Ventilation

Byte av tilluft i lamellhusen är planerat till januari 2020.

Under kommande år planeras att undersöka möjligheten till återvinning av frånluft. Eventuell implementering blir sannolikt aktuell när renoveringsprojektet är slut, men det kan finnas synergieffekter i att eventuellt förbereda implementeringen i samband med renoveringen. *unc*

Hissar

Under våren 2019 genomfördes byte av slutdelar för resterande hissar. Resultatet har visat sig vara gott då tiden hissar stått stilla minskat markant. Detta är baserat på en undersökning och sammanställning som styrelsen gjorde under oktober 2019.

Just nu är inga ytterligare proaktiva åtgärder planerade, men vi håller koll på statistiken för att se om vissa typer av åtgärder kan vara lämpliga. Om cirka fem till tio år kommer vi troligtvis att behöva titta på att helt byta ut hissarna då livslängden är då är slut.

Systematiskt brandskyddsarbete

Detta görs fortlöpande en gång i kvartalet. Vid varje genomgång tas en lista fram på problem som sedan åtgärdas så snart det är möjligt.

Gruppanslutning bredband

Under året beslutade stämman att införa bredband via gruppanslutning. Detta implementerades med start från juli 2019.

Belysningsarmaturer

Under året har belysningsarmaturerna i trapphusen börjat slockna. Vi har långsamt påbörjat en aktivitet att byta ut dessa vid behov.

Ekonomi och juridik

Budgeten för kommande är fastställd efter samråd med HSB Stockholms ekonom Robert Öberg. I budgetarbetet har inga kostnader för utbyte av fönster medtagits i avvaktan på resultatet av det pågående utredningsarbetet angående fönster. Gruppen har även företrätt föreningen i samband med tvister mellan föreningen och medlemmar.

Kommunikation och Hemsida

Hemsidan

På föreningens webbplats, <http://brfbofinken.se> (<http://www.hsb.se/stockholm/bofinken/>), har vi fortsatt att lägga upp Bofinken-Info, Bofinken-Nytt (varje månad) och annan information som berör flera hus.

Bofinken-Info

Bofinken-Info utkommer en gång per år, efter årsstämman i april. Bofinken-Info innehåller bland annat information från styrelsens arbetsgrupper, boenderegler samt renoveringsregler. Information om styrelsens sammansättning, namn och telefonnummer, samt kontaktuppgifter till HSB Kund- och medlemservice ingår också i detta dokument.

Bofinken-Nytt

Under 2019 har vi gett ut 9 nummer av Bofinken-Nytt, där information ges om vilka arbeten som pågår i föreningen samt vilka beslut som fattats av styrelsen. Bofinken-Nytt innehåller också information om föreningsaktiviteter av olika slag och kan hämtas i respektive portentré efter varje styrelsemöte.

Boenderegler

Varje år uppdateras dokumentet Boenderegler. Här finns föreningens Trivselregler, som syftar till att skapa trivsel, ordning och reda i vår förening. 

Dessutom innehåller dokumentet de Renoveringsregler som medlemmen har att följa när det gäller renovering i lägenheten. Särskilda regler för renovering i våtutrymmen samt utdrag från föreningens stadgar för att klargöra ansvarsfördelning mellan medlemmen och föreningen när det gäller att hålla lägenheter och fastigheter i gott skick finns också i dessa regler.

Informationsmöten

Under 2019 har två medlemsmöten hållits, ett på våren och ett på hösten.

Portombud

Det är styrelsens ambition att det ska finnas ett portombud i varje port. Portombuden ska fungera som informationsstöd vid inflyttning samt som en länk mellan medlemmarna och styrelsen. Portombudens namn finns anslagna på informationstavlor i entréerna. Utöver detta har ett portombud till uppgift att kontrollera vad som sker i och omkring fastigheterna. Under 2019 har två möten hållits med portombuden. Vid 2019:s slut saknades portombud i Wiboms väg 4 & 7.

Trivsel och Miljö

Trädgård och yttre miljö

Två protokollförda genomgångar har gjorts med HSB Mark & Trädgård. Nyplantering av såväl buskar som mindre växter har skett. Utbytet av slangarna för automatisk bevattning runt lamellhusen blev uppskjutet men kommer att bytas ut senare.

Den årliga, protokollförda besiktningen av lekplatserna har genomförts. Inga allvarigare brister har konstaterats.

Två protokollförda möten har genomförts med HSB Drift.

Bakom Wiboms väg 15 har en täckt container under året varit utplacerad av RagnSell vid sex tillfällen.

Inre miljö

Soprummen, som i och med stängningen av de s.k. lamellhusens sopnedkast blev tomma, hade planerats att hyras ut som förråd till boende. Dessa uthyrningar har p g a olika händelser skjutits upp.

Ingångarna på baksidorna av de s.k. lamellhusen, dvs. ojämna nummer på Wiboms väg, har försetts med gång-/avtorkningsmattor.

Fastighetsskötarens kontor har renoverats.

Vår gemensamhetslokal Holken har fått ett helt nytt kök med disk-maskin. Nya golv har lagts in i såväl köket som angränsande lokaler och nya bord har införskaffats. Detta har medfört att lokalen varit stängd under ca 7 månader.

Några mindre förråd har slagits ihop, eftersom vi har stor efterfrågan på stora förråd. Dessa är under uthyrning.

Det tidigare reserverade utrymmet för elavfall, som hämtats av Suez en gång per månad från Wiboms väg 8, har vi av olika anledningar varit tvungna att stänga och är nu uthyrt som förråd.

Samtliga entrédörrar mot gatan har försetts med automatiska dörröppnare och gångjärnen till dessa dörrar har blivit utbytta.

Dörrarna till våra uthyrningsrum har försetts med elektroniska lås.



Övrig föreningsverksamhet

Vår samlingslokal Holken har under året varit uthyrd vid 19 betalda tillfällen för bl.a. barnkalas och privata middagar.

Holken har även nyttjats för föreningsaktiviteter såsom frigörande dans, pensionärsklubben, glöggfest, Barfinken och informations-möten.

Våra två gästrum har under året varit uthyrda under 243 nätter. Sammanlagd inkomst från dessa uthyrningar inkl. Holken uppgick under året till 52 510 kronor.

Den traditionsenliga grillfesten gick av stapeln i september. Detta evenemang var även i år mycket välbesökt trots att regnet hängde i luften.

Glöggfesten anordnades i Holken i december och var – som alltid mycket uppskattad.

Den aktiva pensionärsföreningen (seniorklubben) har under året arrangerat aktiviteter såsom resor, utflykter, jazzkväll, vinprovning och föredrag.

Barfinken, där föreningens medlemmar träffas och umgås, har ordnats tre kvällar vår och höst och har alltid stor anslutning.

Boule spelas på planen bakom Wiboms väg 13 på måndagskvällar under sommarhalvåret.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 481 741	2 313 329	17 283 771	20 541 291	2 466 419
Reservering till fond 2019			1 331 000	-1 331 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 341 216	2 341 216	
Balanserat i ny räkning				2 466 419	-2 466 419
Årets resultat					1 661 242
Belopp vid årets slut	10 481 741	2 313 329	16 273 555	24 017 925	1 661 242

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	24 017 925
Årets resultat	1 661 242
	25 679 167

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	23 007 709
Årets resultat	1 661 242
Reservering till underhållsfond	-1 331 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 341 216
Summa till stämmans förfogande	25 679 167

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	25 679 167
-------------------------	-------------------

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

MA

**HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 209 572	23 235 811
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 947 475	-13 149 442
Övriga externa kostnader	Not 3	-488 594	-690 891
Planerat underhåll		-2 341 216	-2 146 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-538 814	-557 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 405 707	-2 381 434
Summa rörelsekostnader		-19 721 805	-18 925 197
Rörelseresultat		3 487 767	4 310 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 683	19 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 845 208	-1 863 665
Summa finansiella poster		-1 826 525	-1 844 196
Årets resultat		1 661 242	2 466 419

ux

**HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	149 349 121	151 754 828
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	5 117 340	3 754 039
		<u>154 466 462</u>	<u>155 508 868</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>154 466 962</u>	<u>155 509 368</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 778	19 511
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 099 640	5 690 757
Placeringskonto HSB Stockholm		2 024 303	2 022 281
Övriga fordringar	Not 11	27 899	27 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 091 557	1 382 585
		<u>11 248 177</u>	<u>9 142 652</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 14	388 466	341 226
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>14 636 643</u>	<u>12 483 878</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>169 103 605</u>	<u>167 993 245</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

RZ

**HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	10 481 741	10 481 741
Upplåtelseavgifter	2 313 329	2 313 329
Yttre underhållsfond	16 273 555	17 283 771
	<u>29 068 625</u>	<u>30 078 841</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 017 925	20 541 291
Årets resultat	1 661 242	2 466 419
	<u>25 679 167</u>	<u>23 007 709</u>
Summa eget kapital	<u>54 747 792</u>	<u>53 086 550</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 108 610 000	108 610 000
	<u>108 610 000</u>	<u>108 610 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	1 804 985	1 846 581
Skatteskulder	19 006	0
Fond för inre underhåll	185 236	1 117 696
Övriga skulder	Not 16 335 601	328 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 3 400 985	3 004 240
	<u>5 745 813</u>	<u>6 296 695</u>
Summa skulder	114 355 813	114 906 695
Summa eget kapital och skulder	<u>169 103 605</u>	<u>167 993 245</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 661 242	2 466 419
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 405 707	2 381 434
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 066 949	4 847 853
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	305 380	-578 206
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-550 882	666 218
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 821 446	4 935 865
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 363 301	-3 028 836
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 363 301	-3 028 836
Årets kassaflöde	2 458 145	1 907 030
Likvida medel vid årets början	11 054 264	9 147 234
Likvida medel vid årets slut	13 512 409	11 054 264

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

OK



HSB Bostadsrättsförening Bofinken 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 1,4 % 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 1 015 000 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	21 059 132	21 059 132
	Årsavgifter el	990 257	1 102 239
	Hyror	1 193 479	1 133 544
	Övriga intäkter	50 740	48 973
	Bruttoomsättning	23 293 608	23 343 888
	Avgifts- och hyresbortfall	-84 027	-107 993
	Hyresförluster	-9	-84
		23 209 572	23 235 811
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 828 160	1 618 141
	Reparationer	2 320 714	1 864 572
	El	2 005 839	1 998 332
	Uppvärmning	4 100 002	4 183 352
	Vatten	375 665	473 148
	Sophämtning	530 198	664 504
	Fastighetsförsäkring	274 771	264 929
	Kabel-TV och bredband	438 385	151 103
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	677 352	632 672
	Förvaltningsarvoden	1 344 937	1 240 030
	Övriga driftkostnader	51 452	58 659
		13 947 475	13 149 442
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	10 650	38 803
	Hyror och arrenden	8 419	20 516
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	93 208	33 102
	Administrationskostnader	285 909	323 697
	Extern revision	30 438	29 688
	Konsultkostnader	5 000	187 675
	Medlemsavgifter	54 970	57 410
		488 594	690 891
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	344 255	337 149
	Revisionsarvode	15 744	15 438
	Övriga arvoden	83 974	51 874
	Sociala avgifter	94 641	92 719
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	Övriga personalkostnader	0	59 750
		538 814	557 130
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 294	2 404
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 022	2 020
	Ränteintäkter HSB bunden placering	13 500	14 122
	Övriga ränteintäkter	867	923
		18 683	19 469
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 538 783	1 389 527
	Ränteswap kostnader	303 083	473 552
	Övriga räntekostnader	3 343	586
		1 845 208	1 863 665

v.a.



HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	167 975 832	167 975 832
Anskaffningsvärde mark	30 470 444	30 470 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 446 276	198 446 276
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-46 691 448	-44 310 014
Årets avskrivningar	-2 405 707	-2 381 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 097 155	-46 691 448
Utgående bokfört värde	149 349 121	151 754 828
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	366 000 000	240 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	4 571 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	409 000 000	252 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 893 000	1 740 000
Summa taxeringsvärde	784 093 000	498 311 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	70 170	70 170
Årets utrangeringar	-70 170	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	70 170
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-70 170	-70 170
Årets utrangeringar	70 170	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-70 170
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 754 039	725 204
Årets investeringar	1 363 301	3 028 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 117 340	3 754 039
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 664	1 664
Skattefordran	0	25 854
Övriga fordringar	26 235	0
	27 899	27 518

**HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 090 394	919 422
Upplupna intäkter	1 163	463 163
	1 091 557	1 382 585

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

Not 14 Kassa och bank

Handelsbanken	0	1 250
Swedbank	17 934	17 934
Övriga bankkonton	370 531	322 041
	388 466	341 226

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	25598296	1,45%	2022-03-21	20 000 000	0
SBAB	25598334	1,72%	2025-03-20	20 000 000	0
Stadshypotek	209828	0,50%	2020-03-27	10 000 000	0
Stadshypotek	213422	0,43%	2020-10-07	8 610 000	0
Stadshypotek	387732	0,50%	2020-03-27	10 000 000	0
Stadshypotek	93359	1,59%	2020-06-30	20 000 000	0
Swedbank hypotek	2855665432	1,42%	2020-11-25	20 000 000	0
				108 610 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 108 610 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 108 610 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 124 335 000 124 335 000

Föreningen har följande swapavtal

Låneinstitut	Kontraktsnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp	Marknads värde
Nordea	1072860/1359084	2,68%	2019-09-20	15 000 000	-321 573

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	332 178	328 178
Övriga kortfristiga skulder	3 423	0
	335 601	328 178

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	170 717	17 639
Förutbetalda hyror och avgifter	2 325 989	1 494 681
Övriga upplupna kostnader	904 279	1 491 920
	3 400 985	3 004 240

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

WKE



HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 25. MAJ 2020

Andisheh Noorizadeh Ardebili

Carl Axel Sundström

Ulf Stockhaus

Fredrik Svanemar

Hans Tegnander

Kina Seiger

Patrik Burvall

Roland Gröndal

Tadeusz Tad Gruber

Ulrika Svarts

Vår revisionsberättelse har 2020-05-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mary Petersson

Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bofinken i Solna, org.nr. 715200-0175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bofinken i Solna 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. Revisorens 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, 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.

MZ

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 Bofinken i Solna för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 28/5-2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mary Pettersson
Av föreningen vald revisor

Arvoden till Styrelse och Revisor 2020. Förslag från valberedningen

Stämman 2019 beslöt enligt nedan och vårt förslag för 2020 är oförändrade arvoden

Ett IBB 2020 66.800 (exkl soc avgifter) 2019 var det 64.400

	<u>2020</u>
-Totalt	7,70 IBB
-ordföranden	1,25 IBB
-styrelsen	3,80 IBB
- extra för speciella projekt x)	1,00 IBB
-förtroendeuppdrag x)	0,40 IBB
-Revisor	0,25 IBB
-Valberedning xx)	1,00 IBB

x) styrelsen beslutar om fördelning

xx) valberedningen beslutar om fördelning

Till Brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma 2020

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av högst elva styrelseledamöter och ingen suppleant.

Valberedningens enhälliga förslag till kandidater för förtroendeuppdrag inom Brf Bofinken:

Styrelsens ordförande

Roland Gröndal	1 år omval
----------------	------------

Styrelseledamöter

Patrik Burvall	Wv 2	1 år omval
Tad Gruber	Wv 2	2 år omval
Andisheh Noorizadeh Ardebili	Wv 23	1 år omval
Carl-Axel Sundström	Wv 21	1 år kvar
Ulf Stockhaus	Wv 11	1 år kvar
Per Erik Lindbäck	Wv 23	1 år nyval
Sanaz Nabizadeh	Wv 8	2 år nyval
Magnus Skog	Wv 12	2 år nyval
Petri Paananen	Wv 21	2 år nyval

Styrelsesuppleanter

-ingen suppleant

Revisor

Mary Iris Petersson	Wv 2	1 år omval
---------------------	------	------------

Revisorssuppleant

Richard Minogue	Wv 6	1 år omval
-----------------	------	------------

Distriktsombud, ordinarie

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 ombud ¹

Distriktsombud, suppleant

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 suppleanter ¹

Valberedning

Lennart Persson (sammankallande)	Wv 12	1 år omval
Monica Lemner	Wv 7	1 år nyval
Tommy Streger	Wv 12	1 år omval
Anders Welin	Wv 10	1 år omval

¹ Möjligt att utse ett ombud och en suppleant för varje påbörjat 100-tal medlemmar i en Brf

Underlag inför poströstning till HSB brf Bofinken ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020

Ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening Bofinken kommer att hållas:

Datum/tid: 16 juni 2020

Plats: Poströstning

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att medlemmarna i bostadsrättsförening kan poströsta inför föreningsstämma.

Styrelsen i HSB brf Bofinken har vid sitt styrelsemöte den 29 april beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2020 ska ske genom poströstning.

Styrelsen uppmanar medlemmar att poströsta för att minska risken för smittspridning.

Den som har avgett sin röst per post förs in i röstlängden och anses närvarande vid föreningsstämman.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR POSTRÖSTNING

Styrelsen har utifrån dagordningen till den ordinarie föreningsstämman upprättat bifogade underlag för poströstning.

Poströsten skall vara föreningen tillhanda, antingen direkt i brevlådan eller via post, senast den 15 juni kl 17.00 på adress:

**Brf Bofinken
Wiboms väg 8 NK
171 60 Solna**

DAGORDNINGEN

Punkter på dagordningen som är markerade med * är inte föremål för poströstning.

FORMULÄR FÖR POSTRÖSTNING

Nedanstående medlem utövar härmed sin rösträtt genom poströstning på HSB brf Bofinkens föreningsstämma den 16 juni 2020.

Du röstar genom att markera rutan JA eller NEJ om du bifaller förslaget eller inte. Om du vill avstå från att rösta under någon punkt markera inte något svarsalternativ.

Det är inte möjligt att lämna instruktioner eller kommentarer i formuläret, om så görs är rösten ogiltig.

Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst, normalstadgarna anger att:

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

Medlemmens namn

Lägenhetsnummer

Ort och datum

Namnteckning

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande*

2. Val av stämмоordförande

Valberedningen föreslår Bo Hallgren till stämмоordförande

Bifall till valberedningens förslag att utse Bo Hallgren till stämмоordförande?

Ja	Nej

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*

4. Godkännande av röstlängd*

Information – Röstlängden fastställs på föreningsstämman, de som poströstar med giltig poströst kommer att ingå i röstlängden.

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma

Styrelsen föreslår att stämman ska vara stängd för utomstående.

Bifall till styrelsens förslag att stämman ska vara stängd?

Ja	Nej

6. Godkännande av dagordning

Styrelsen har i kallelsen sänt förslag till dagordning.

Bifall till styrelsens förslag till dagordning?

Ja	Nej

7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

Valberedningen föreslår stämman att utse Patrik Burvall och Tad Gruber till justerare av protokollet.

Bifall till valberedningens förslag att utse Patrik Burvall och Tad Gruber till justerare?

Ja	Nej

8. Val av minst två rösträknare

Valberedningen föreslår stämman att utse Andisheh Noorizadeh Ardebili och Ulf Stockhaus till rösträknare.

Bifall till valberedningens förslag att utse Andisheh Noorizadeh Ardebili och Ulf Stockhaus till rösträknare?

Ja	Nej

9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman.

Styrelsen har kallat genom anslag i föreningens trapphus och därutöver delat ut till samtliga lägenheter.

Bifall till att kallelse har skett i behörig ordning?

Ja	Nej

10. Genomgång av styrelsens årsredovisning*

Se bilaga.

11. Genomgång av revisorernas berättelse*

Se bilaga.

12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Styrelsen har lagt fram förslag till resultaträkning och balansräkning i enlighet med bifogad bilaga.

Bifall till att fastställa resultaträkning och balansräkning?

Ja	Nej

13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Styrelsen föreslår med anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen att denna balanseras i ny räkning.

Bifall till förslaget avseende bostadsrättsföreningens vinst att denna balanseras i ny räkning?

Ja	Nej

14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen är obligatorisk. Revisorn har tillstyrkt ansvarsfrihet för styrelsen.

Bifall till ansvarsfrihet för styrelsen för räkenskapsåret 2019?

Ja	Nej

15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

a) Valberedningen föreslår oförändrade arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter.

Bifall till valberedningens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter?

Ja	Nej

b) Valberedningen föreslår oförändrade arvoden och principer för övriga ekonomiska ersättningar till revisorer.

Bifall till valberedningens förslag gällande arvoden och principer för övriga ekonomiska ersättningar till revisorer?

Ja	Nej

c) Valberedningen föreslår oförändrade arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till valberedning.

Bifall till valberedningens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till valberedningen?

Ja	Nej

d) Valberedningen föreslår oförändrade arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar gällande hantering av speciella projekt och förtroendeuppdrag som beslutats av styrelsen.

Bifall till valberedningens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar gällande hantering av speciella projekt och förtroendeuppdrag som beslutats av styrelsen.

Ja	Nej

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst fem och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av högst elva styrelseledamöter.

Bifall till valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av högst elva styrelseledamöter?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att suppleanter för styrelseledamöter ska bestå av inga suppleanter.

Bifall till valberedningens förslag att antalet suppleanter ska vara inga suppleanter?

Ja	Nej

17. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter

a) Valberedningen föreslår att Roland Gröndal utses till styrelsens ordförande för en tid om 1 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Roland Gröndal till styrelsens ordförande för en tid om 1 år?

Ja	Nej

b) Valberedningen föreslår att Patrik Burvall utses till styrelseledamot för en tid om 1 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Patrik Burvall till styrelseledamot för en tid om 1 år?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Tad Gruber utses till styrelseledamot för en tid om 2 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Tad Gruber till styrelseledamot för en tid om 2 år?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Andisheh Noorizadeh Ardebili utses till styrelseledamot för en tid om 1 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Andisheh Noorizadeh Ardebili till suppleant för en tid om 1 år?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Carl-Axel Sundström utses till styrelseledamot för en tid om 1 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Carl-Axel Sundström till styrelseledamot för en tid om 1 år?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Ulf Stockhaus utses till styrelseledamot för en tid om 1 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Ulf Stockhaus till styrelseledamot för en tid om 1 år?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Per Erik Lindbäck utses till styrelseledamot för en tid om 1 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Per Erik Lindbäck till styrelseledamot för en tid om 1 år?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Sanaz Nabizadeh utses till styrelseledamot för en tid om 2 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Sanaz Nabizadeh till styrelseledamot för en tid om 2 år?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Magnus Skog utses till styrelseledamot för en tid om 2 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Magnus Skog till styrelseledamot för en tid om 2 år?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Petri Paananen utses till styrelseledamot för en tid om 2 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Petri Paananen till styrelseledamot för en tid om 2 år?

Ja	Nej

18. Presentation av HSB-ledamot

Styrelsen presenterar Hans Tegnander som varande HSB-ledamot.

19. Beslut om antal revisorer och suppleant

Stadgarna anger att revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund.

a) Valberedningen föreslår att revisorerna ska vara högst två.

Bifall till valberedningens förslag att revisorerna ska vara högst två?

Ja	Nej

b) Valberedningen föreslår att en revisorssuppleant ska utses.

Bifall till valberedningens förslag att en revisorssuppleant ska utses?

Ja	Nej

20. Val av revisor/er och suppleant

a) Valberedningen föreslår att Mary Iris Petersson utses till revisor.

Bifall till valberedningens förslag att utse Mary Iris Petersson till revisor?

Ja	Nej

b) Valberedningen föreslår att Richard Minogue utses till revisorssuppleant

Bifall till valberedningens förslag att utse Richard Minogue till revisorssuppleant

Ja	Nej

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stadgarna anger att valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen föreslår att valberedningen ska bestå av högst fyra ledamöter.

Bifall till valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av högst fyra ledamöter?

Ja	Nej

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

a) Valberedningen föreslår att Lennart Persson utses till valberedningens ordförande.

Bifall till valberedningens förslag att Lennart Persson utses till valberedningens ordförande?

Ja	Nej

b) Valberedningen föreslår att Monica Lemner utses till ledamot i valberedningen.

Bifall till valberedningens förslag att utse Monica Lemner till ledamot i valberedningen?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Tommy Streger utses till ledamot i valberedningen.

Bifall till valberedningens förslag att utse Tommy Streger till ledamot i valberedningen?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att Anders Welin utses till ledamot i valberedningen.

Bifall till valberedningens förslag att utse Anders Welin till ledamot i valberedningen?

Ja	Nej

23. Val av representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB

Valberedningen föreslår att stämman delegerar till styrelsen att utse representant och ersättare på HSB Stockholms distriktsstämma.

Bifall till valberedningens förslag att delegera till styrelsen att utse representant och ersättare på HSB Stockholms distriktsstämma?

Ja	Nej

24. Övriga anmälda frågor enligt stämmohandlingarna

Motion 1

Bänk

1) Jag yrkar att en bänk med ryggstöd sätts upp på den plats med betongplattor som står tom mellan Wiboms väg 8 och 10.

2) Det finns en bänk som saknar ryggstöd mitt emot. Äldre människor tycker om att sitta ute en stund på sommaren. Den saknar ryggstöd. Mitt andra yrkande är att den byts ut till en bänk med ryggstöd!

Lennart Brunstedt
Wiboms väg 8

Styrelsens yttrande över motion 1

Styrelsen ser positivt på förslaget och föreslår stämman att uppdra åt styrelsen att placera en bänk med ryggstöd mellan Wiboms väg 8 och 10. I väntan på hur den stundande renoveringen kommer att påverka våra uteplatser avslås inköp av ytterligare en bänk.

Bifall till styrelsens förslag att anse motionen besvarad?

Ja	Nej

Motion 2

Cykelställ till de gemensamma källarförråden i Lamellhusen

Lamellhusens förråd har under vintern drabbats av stöld, däribland stöld av cyklar. Då det inte finns något att fästa cyklarna i gör det ingen skillnad hur bra lås man har då en tjuv enkelt kan bära iväg med en cykel. Jag yrkar på att föreningen sätter in cykelställ i källarförråden för att försvåra cykelstöld.

Erika Hasselqvist

Styrelsens yttrande över motion 2

Styrelsen ser positivt på förslaget och föreslår stämman att uppdra åt styrelsen att tillsammans med motionären se över var eventuella cykelställ kan placeras ut i lamellhusen.

Bifall till styrelsens förslag att anse motionen besvarad?

Ja	Nej

Motion 3

Ersättning för försämrat ljusinsläpp för lägenheter på källarplan

Fasadrenovering stundar. Det finns förslag om att bredda balkongerna 30 cm, vilket försämrar ljusinsläpp för lägenheterna utan balkong. Renoveringen kommer att medföra en sänkning av värdet på dessa lägenheter.

Vi yrkar därför följande:

- 1) De drabbade lägenheterna borde därför ges en kompensation genom att passa på att bygga till balkonger.
- 2) Om det av någon anledning inte skulle gå, ge rabatt på föreningsavgiften som motsvarar det sänkta värdet på en period av 10 år. En mäklare kan anlitas för att skatta sänkningen av värdet på bostadsrätten.

Kristina och Erik Vegelius

Styrelsens yttrande över motion 3

Styrelsen föreslår att motion 3 avslås med anledning av att balkongerna kommer att bli marginellt djupare i enlighet med vårt yttrande över motion 6 vilket får till följd att även ljusinsläppet påverkas marginellt.

Bifall till styrelsens förslag att anse motionen besvarad?

Ja	Nej

Motion 4

Tvättstuga 2

Våra tvättstugor är inhysta i bostadshus och för somliga lägenheter ligger tvättstugan i direkt anslutning till lägenheten. Jag bor i lägenhet på Wiboms Väg 19 direkt ovanför tvättstuga nummer 2. Väldigt mycket ljud når lägenheten från tvättstugan.

Det senaste året har tvättstuga nummer 2 använts inte bara under nuvarande ordinarie tvätttider 07.00-22.00 vardag och lördag, och 09.00-20.00 söndag, utan boende använder tvättstugan väldigt ofta både före och efter ordinarie tvätttider. Det är svårt att förstå men jag har hållits vaken ända till klockan 04 på nätterna för att några har ansett sig få tvätta där då. Ofta går tvättmaskinerna till midnatt, enstaka tillfällen har jag vågat mig ner i nattlinnet för att säga till (men det känns obehagligt och inget man ska behöva göra) men då har personerna inte varit där just då och heller inte skrivit upp sitt namn på listan så att jag kan säga till i efterhand. Det är också ganska vanligt att maskinerna startar vid 06-snåret eller tidigare.

Jag arbetar heltid och har stort behov av min sömn. Även av hälsoskäl är det mycket viktigt att få slippa den typ av oljud och sömnstörningar som det innebär när olika personer vill använda tvättmaskinerna i tvättstugan när det behagar dem och utanför ordinarie tvätttider.

Jag föreslår därför att tvättmaskinerna i tvättstuga 2 vid Wiboms Väg 19 förses med tidlås så att det inte ska gå att köra maskinerna utanför de faktiskt väldigt generösa tvätttider som vi redan har.

Jag yrkar på att tvättstuga nummer 2 i lamellhuset vid Wiboms Väg 19 ska utrustas med tidlås så att maskinerna inte ska gå att köra utanför ordinarie tvätttider.

Carola Lindberg
Wiboms Väg 19

Styrelsens yttrande över motion 4

Styrelsen ser positivt på förslaget och föreslår stämman att uppdra åt styrelsen att undersöka alternativa sätt för att säkerställa att tvättstugan enbart används under anslagna tider.

Bifall till styrelsens förslag att anse motionen besvarad?

Ja	Nej

Motion 5

Balkonger på lamellhusens baksida mot Granbacka

Fönsterrenoveringen i nuvarande utförande kan medföra ett byte av alla balkonger till nya med nya dimensioner samt att en större fasadrenovering kan komma utföras för över 400 lägenheter. I ljuset av detta torde introduktionen av balkonger på lamellhusen på andra sidan än där de befintliga balkongerna sitter (baksidan) vara en liten sak. Speciellt som eventuell åverkan på fasaden försvinner i fasadrenoveringarna och därmed att balkongerna som tillägg lätt passar in i den pågående processen. Speciellt som man redan har en pågående dialog gällande bygglov och olika lösningar behövs inga nya processer initieras för ändamålet utan går att inkluderas i de pågående. Kostnaden borde

således i princip bara bestå av materialkostnader som ju är försvinnande små i fönsterrenoveringens helhet.

Jag yrkar på att styrelsen utvidgar nuvarande renovering till att inkludera uppsättandet av balkonger på baksidan av lamellhusen, både i termer av bygglov så väl som det praktiska genomförandet.

Som tilläggsyrkande yrkar jag på att Styrelsen får i uppdrag att tillse var mer man kan addera balkonger till lägenheterna i föreningen samt att det inkluderas i posten fönsterrenoveringen. Detta är ett unikt tillfälle att addera värde till hela föreningen till en förhållandevis mycket låg kostnad.

Daniel Hök
Wiboms Väg 5

Styrelsens yttrande över motion 5

För att kunna ta ställning till denna motion har styrelsen av ÅF beställt en undersökning gällande byggnadstekniska-, arkitektoniska- och juridiska aspekter gällande eventuella balkonger på baksidan av lamellhusen.

Undersökningen visar att husens konstruktion inte är avsedd för att bära balkonger. För att trots det montera balkonger skulle kräva olika typer av förstärkningar i form av stag eller pelare inne i lägenheterna. Den arkitektoniska aspekten innebär att, skulle vi mot förmodan få bygglov för balkongerna på baksidan av lamellhusen, så måste dessa sättas upp för alla lägenheter.

De juridiska aspekterna spelar också in: för att uppfylla insynskravet skulle balkongerna ha olika storlekar vilket strider mot likabehandlingsprincipen. Dessutom – skulle balkongerna sättas upp så måste ALLA medlemmar vilja ha balkonger och kunna betala för dessa.

Till sist den ekonomiska aspekten – yttre renoveringsprojektet är både kostsamt och komplext. Att även inkludera balkongerna ökar kostnaderna, komplexiteten och därmed riskerna.

Styrelsen föreslår stämman att anse motion 5 besvarad.

Bifall till styrelsens förslag att anse motionen besvarad?

Ja	Nej

Motion 6

Fördjupning av samtliga befintliga balkonger

Föreningens byggnader ligger i ett mycket attraktivt område.

Man har efter flera års arbete och på grund av fasadernas konstruktion inte kunnat finna lösningar på vatteninträngning i ett antal lägenheter.

Därvid har man kommit till slutsatsen att byggnadernas fasader inkl fönster och balkonger måste bytas till modernare konstruktioner. Vilket för de boende kommer att innebära en dyrbar, långvarig och påfrestande reparationsperiod.

Även om en enkät ännu inte utförts förmodar vi att en majoritet av medlemmarna gärna vill ha en balkong med större djup och trevlig utformning t ex avseende balkongfasad, väggbeklädnad och gärna ett eluttag.

Bättre balkonger kommer att ge varje medlem/boende ett mervärde att se fram emot under reparationen.

Vi yrkar på att förfrågan och upphandling av nya fasader m m sker på så sätt att nya balkonger får ett större djup än nuvarande (1,4 meter). Eftersom helt nya balkonger avses inköpas bör detta vara ett utmärkt tillfälle att till överkomlig kostnad få balkonger med bättre användbar yta. Dessutom bör balkongerna, förutom att uppfylla gällande krav, utformas så att inglasning kan vara förbeställd eller tillkommande.

Gunnel och Folke Nordlander
Wiboms väg 10

Styrelsens yttrande över motion 6

Som en del av det yttre renoveringsprojektet har det kommit tydlig återkoppling från medlemmarna om att det vore önskvärt att fördjupa balkongerna. För att kunna ta ställning till denna motion har styrelsen av ÅF beställt en undersökning gällande byggnadstekniska-, arkitektoniska- och juridiska aspekter rörande fördjupning av alla nuvarande balkonger.

Det första styrelsen fick veta var att alla balkonger kommer att bli omkring 7 centimeter djupare eftersom tilläggsisoleringen gör att fasaden sticker ut mer och då måste balkongerna följa efter. Dessutom försvinner klackarna som gör dagens balkonger svåra att möblera. Detta innebär i praktiken både en fördjupning och en bättre utnyttjandegrad.

Däremot att göra balkongerna ännu djupare är svårt med tanke på flera olika balkongtyper samt de tekniska förutsättningarna. Djupare balkonger skulle kräva strukturella förstärkningar, såsom längsgående balkar mellan bärande väggar, eller pelare från bottenvåningen och hela vägen upp.

Till sist den ekonomiska aspekten – yttre renoveringsprojektet är både kostsamt och komplext. Att även inkludera balkongerna ökar kostnaderna, komplexiteten och därmed riskerna.

Styrelsen föreslår stämman att anse motion 6 besvarad.

Bifall till styrelsens förslag att anse motionen besvarad?

Ja	Nej

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultat-räkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

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

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

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

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

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

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

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

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