



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kasematten

MEDLEM I HSB



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

2021-05-01

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2021

HSB Brf Kasematten kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: tisdagen 2021-05-25, kl. 19:00

Plats: Regissörsvillans Konferensavdelning, Ingmar Bergmans torg, Filmstaden, Solna.

Endast poströstning kommer att vara tillåten. Ingen fysisk närvaro.

Årsredovisningen och bilagor till stämman delas ut i brevlådorna före stämman.

Dagordning - förslag

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 bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
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 representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB
24. Motion från Å. Ankarcrona ang. styrelsens aktiviteter för att förbättra möjligheter till cykelparkering
25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen



Org Nr: 769607-6822

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna

Org.nr: 769607-6822

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Filmstaden 16 i Solna kommun.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	85	7 166
Lokaler	2	147
Parkeringar och garageplatser	32	782

Garaget disponeras av samfälligheten.

Föreningens fastighet är byggd 2003 värdeår 2003.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Samfällighetsföreningen ansvarar för vägar, belysning, parkering samt avlopp för spillvatten och dagvatten inom Filmstaden. Samfällighetsföreningen har även ansvar för att vårda träd, buskar, gator och öppna platser inom området på de ytor som inte tillhör någon annan fastighetsägare/bostadsrättsförening. Samfällighetsföreningen ansvarar även för underhåll och drift av alla garage inom Filmstaden.

För 2020 har föreningen fått utdelning med 151 547 kr (2019:128 800 kr) från Samfälligheten (gemensamhetsanläggning 1 och 2). För avsättning till förnyelsefond har föreningen erlagt 37 410 kr (2019: 37 410 kr) till Samfälligheten. Föreningen erhåller ersättning från Samfälligheten för kostnaden för att hålla garaget försäkrat samt för elförbrukningen, både för belysning och för laddning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Januari 2020 var en avgiftsfri månad.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Byte till LED-belysning i källarutrymmen och tvättstugor.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Markarbeten och lekutrustning	Renovering och utbyte
2021	Utvändigt byggnad	rengöring av terrasser och hänggrännor
2021	Invändigt byggnad	Automatiska dörrstängare i några portar
2021	VVS	Stamspolning, nytt expansionskärl
2021	Styr och övervakning	Nytt styrsystem i undercentralen
2021	Tvättstugor	Byte av enstaka maskiner





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Källare och tvättstugor	Byte till LED-belysning med närvarostyrning
2020	Entrétrappor	Rengöring och polering
2020	Fasad och sockel	Underhållsarbete
2020	Lekplats	Underhållsarbete
2018	Soprum	Anläggande av nytt soprum i en del av förrådet vid Ingrid Bergmansv 23 Målning av soprummen och installation av avbärare längs väggarna
2017	Trapphus	Byte av all trapphusbelysning till LED-armaturer
2017	Tvättstuga	Byte av torktumlare
2016	Fönster	Målning av fönster
2016	VVS	Stamspolning, OVK och tillhörande ventilationsarbete
2014	Sockel	Omputsning, garantiarbete
2014	Terasslägenheter	Målning av fasader
2014	Entrédörrar	Målning av träpartier
2014	Portalen i #13	Omrävning och fuktisolering
2010	Golv	Målning av golv j källare och soprum
2010	Tak	Montering av snörasskydd

Övriga väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Vid stämman deltog 5 medlemmar varav 5 var röstberättigade. Med stöd av den tillfälliga lagändringen för att minska risken för spridning av covid-19 virus hade 21 poströster avlämnats inom föreskriven tid.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-05-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gunnar Blockmar	Ordförande
Ingemar Blomqvist	Ledamot
Björn Eriksson	Ledamot
Yngve Handspik	Ledamot
Ken Larsson	HSB-ledamot
Gunnar Sahlin	Ledamot
Bertil Önnestam	Ledamot
Andi Destouni	Suppleant
Aila Kekkonen	Suppleant

Under perioden 2020-05-25 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bertil Önnestam	Ledamot
Björn Eriksson	Ledamot
Gunnar Blockmar	Ledamot
Gunnar Sahlin	Ledamot
Ingemar Blomqvist	Ledamot
Ken Larsson	HSB-ledamot
Yngve Handspik	Ledamot
Annamarie Berg	Suppleant
Aila Kekkonen	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingemar Blomqvist, Björn Eriksson och Gunnar Sahlin samt suppleanterna Annamarie Berg och Aila Kekkonen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gunnar Blockmar, Gunnar Sahlin, Yngve Handspik och Bertil Önnestam. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ann-Marie Rydholm-Hedman	Föreningsvald ordinarie
Anita Bratfisch	Föreningsvald suppleant
Daniel Yousif	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gunnar Blockmar och Bertil Önnestam – Ordinarie.
Yngve Handspik och Björn Eriksson - Ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Vigdis Moe Skarstein (sammankallande), Susanne Nordlander och Sara Brandin.

Underhållsplan

Styrelsen förvaltar en 30-årig underhållsplan som f.n. består av 331 poster. Styrelsen tillsammans med fastighetsköparen gör årligen på våren en fastighetsbesiktning. Utifrån resultatet av besiktningen så uppdateras underhållsplanen.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-04.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som arbetar för att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Energi och Miljö

Energi i form av fjärrvärme och elektricitet är två tunga kostnadsposter i föreningens budget.

För c: a tre år sedan byttes belysning i trapphus, soprum m.m. till LED. Under 2020 gick vi vidare med byte till LED i källarutrymmen och tvättstugor. Även i garaget, som förvaltas av Filmstadens samfällighetsförening har belysningen bytts till LED på samfällighetens bekostnad.

Sedan dess har fastighetens elförbrukning minskat med 18% och besparingen är hittills 30 000 kWh. Dessutom har bytet av ljuskällor gått ner till noll i dessa utrymmen, vilket också minskar miljöbelastningen från kasserade lågenergilampor och lysrör. Belysningen är närvarostyrd och släcks automatiskt när ingen är i närheten.

Införandet av Individuell Mätning och Debitering (IMD) av varmvatten har medfört att vår sammanlagda förbrukning av varmvatten har minskat med några få procent sedan införandet för dryga sex år sedan. Minskningen varierar mellan olika år.

Föreningens fjärrvärme levereras av Norrenergi. All fjärrvärme och fjärrkyla från Norrenergi är märkt med Naturskyddsföreningens Bra Miljöval och består av en mycket hög andel förnybar energi. Under 2020 uppskattar Norrenergi att andelen förnybar och icke fossil energi i fjärrvärmeleveranserna är cirka 99,7 procent. Omräknat till koldioxidekvivalenter är klimatpåverkan från fjärrvärmerna 0,6 gram per kilowattimme. Under 2020 förbrukade vi 768 000 kWh fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten.

Elkraften i vårt hus är koldioxidfri. Vattenfall anger att miljöpåverkan under 2019 vid drift av kraftverk var 0 g/kWh för CO2 utsläpp och 0,003 g/kWh för kärnbränsleavfall. Vår el bestod till 45% av vattenkraft, 53% kärnkraft och 2% vind- och solkraft. Vår totala elförbrukning för lägenheter, fastigheten, garage m.m. är ungefär 315 000 kWh per år.

Energideklarationen förnyades i januari 2019.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 127 (128) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 4 (7) överlåtelser skett.

Snittpriset har varit 70 tkr/kvm (2019: 60 tkr/kvm). Prisintervallet har varit 69 – 72 tkr/kvm.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	564	615	615	615	613
Totala intäkter kr/kvm*	615	663	683	667	679
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	205	236	250	268	263
Belåning, kr/kvm	4 714	4 798	5 020	5 104	5 170
Räntekänslighet	9%	8%	8%	8%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	360	378	383	361	373
Energikostnader kr/kvm	107	103	124	138	115

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 909	5 467	5 508	5 173	5 431
Resultat efter finansiella poster	-406	-860	168	51	-680
Soliditet	84%	84%	84%	83%	83%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	4 908 824
Rörelsekostnader	- 4 952 017
Finansiella poster	- 362 726
Årets resultat	-405 919
Planerat underhåll	+ 300 888
Avskrivningar	+ 1 604 372
Årets sparande	1 499 342
Årets sparande per kvm total yta	205

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	187 427 032	2 712 495	1 423 705	-860 012
Reservering till fond 2020		548 000	-548 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-300 888	300 888	
Balanserad i ny räkning			-860 012	860 012
Årets resultat				-405 919
Belopp vid årets slut	187 427 032	2 959 607	316 581	-405 919

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	316 581
Årets resultat	-405 919
	-89 338

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	563 693
Årets resultat	-405 919
Reservering till underhållsfond	-548 000
Ianspråktagande av underhållsfond	300 888
Summa till stämmans förfogande	-89 338

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-89 338
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 908 824	5 467 402
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 056 322	-4 089 726
Övriga externa kostnader	Not 3	-141 451	-130 171
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-149 871	-158 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 604 372</u>	<u>-1 604 374</u>
Summa rörelsekostnader		-4 952 017	-5 982 480
Rörelseresultat		-43 193	-515 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 452	10 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-369 178</u>	<u>-355 318</u>
Summa finansiella poster		-362 726	-344 935
Årets resultat		-405 919	-860 012

**HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>220 405 218</u>	<u>222 009 590</u>
		220 405 218	222 009 590
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>220 405 718</u>	<u>222 010 090</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		49	3 612
Övriga fordringar	Not 9	4 088 819	3 256 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>95 177</u>	<u>128 928</u>
		4 184 045	3 388 765
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	200 067	100 067
Summa omsättningstillgångar		<u>5 384 112</u>	<u>4 488 832</u>
Summa tillgångar		<u>225 789 830</u>	<u>226 498 923</u>



**HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	187 427 032	187 427 032
Yttre underhållsfond	2 959 607	2 712 495
	<u>190 386 639</u>	<u>190 139 527</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	316 581	1 423 705
Årets resultat	-405 919	-860 012
	<u>-89 338</u>	<u>563 693</u>
Summa eget kapital	<u>190 297 301</u>	<u>190 703 220</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 688 652	34 470 824
	<u>12 688 652</u>	<u>34 470 824</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 782 172	617 172
Leverantörsskulder	137 594	246 415
Skatteskulder	13 029	0
Övriga skulder	Not 15 100 000	183 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 771 082	278 164
	<u>22 803 877</u>	<u>1 324 879</u>
Summa skulder	<u>35 492 529</u>	<u>35 795 703</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>225 789 830</u>	<u>226 498 923</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-405 919	-860 012
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 604 372	1 604 374
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 198 454</u>	<u>744 361</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	49 336	-15 678
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	313 998	-435 241
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 561 787</u>	<u>293 442</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-617 172	-1 617 172
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-617 172</u>	<u>-1 617 172</u>
Årets kassaflöde	944 615	-1 323 730
Likvida medel vid årets början	4 319 428	5 643 157
Likvida medel vid årets slut	5 264 043	4 319 428

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



HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,917% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 429 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.



**HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 038 735	4 403 652
Individuell mätning el	266 227	457 663
Individuell mätning vatten	149 467	170 773
Hyror	254 940	262 359
Övriga intäkter	201 509	172 955
Bruttoomsättning	<u>4 910 878</u>	<u>5 467 402</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-2 054</u>	<u>0</u>
	4 908 824	5 467 402
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	535 279	558 235
Reparationer	341 909	522 067
El	395 721	496 183
Uppvärmning	685 164	756 080
Vatten	120 613	128 098
Sophämtning	121 249	138 885
Fastighetsförsäkring	93 000	65 945
Kabel-TV och bredband	134 556	141 241
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	188 155	138 865
Förvaltningsarvoden	132 445	140 686
Övriga driftkostnader	7 344	20 317
Planerat underhåll	300 888	983 124
	<u>3 056 322</u>	<u>4 089 726</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 135	1 837
Administrationskostnader	82 091	67 484
Extern revision	11 125	10 750
Konsultkostnader	0	20 000
Medlemsavgifter	30 100	30 100
	<u>141 451</u>	<u>130 171</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	131 750	126 250
Revisionsarvode	0	3 000
Övriga arvoden	0	2 500
Sociala avgifter	18 121	26 460
	<u>149 871</u>	<u>158 210</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 671	1 436
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 488	8 775
Övriga ränteintäkter	293	172
	6 452	10 383
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	369 178	355 318
	369 178	355 318

**HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 034 323	179 034 323
Ingående anskaffningsvärde mark	58 445 000	58 445 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 479 323	237 479 323
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 469 733	-13 865 359
Årets avskrivningar	-1 604 372	-1 604 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 074 105	-15 469 733
Utgående redovisat värde	220 405 218	222 009 590
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 653 000	1 653 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	529 000	529 000
Summa taxeringsvärde	232 182 000	232 182 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	24 843	24 843
Skattefordran	0	12 022
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 063 849	3 219 234
Placeringskonto HSB Stockholm	127	126
	4 088 819	3 256 226
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	94 964	128 703
Upplupna intäkter	213	225
	95 177	128 928
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	200 067	100 067
	200 067	100 067

**HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	281822	0,68%	2021-06-01	6 650 000	485 000
Stadshypotek AB	309946	0,68%	2022-09-30	12 820 824	132 172
Stadshypotek AB	45879	1,20%	2021-09-01	15 000 000	0
				34 470 824	617 172

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 384 964**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **12 688 652**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 48 568 000 48 568 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	21 782 172	617 172
	21 782 172	617 172

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	100 000	180 000
Övriga kortfristiga skulder	0	3 128
	100 000	183 128

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 938	37 759
Förutbetalda hyror och avgifter	442 842	79 979
Övriga upplupna kostnader	294 302	160 426
	771 082	278 164

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





HSB Bostadsrättsförening Kasematten i Solna

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Bertil Onnestam

.....
Björn Eriksson

.....
Gunnar Blockmar

.....
Gunnar Sahlin

.....
Ingemar Blomqvist

.....
Ken Larsson

.....
Yngve Handspik

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kasematten i Solna, org.nr. 769607-6822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kasematten i Solna för räkenskapsåret 2020.

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 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kasematten i Solna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 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 / 2021

.....
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ann-Marie Rydholm-Hedman
Av föreningen vald revisor

Valberedningen för BRF Kasematten har följande förslag inför stämman 2021

Valberedningens utgångspunkt:

BRF Kasematten har en styrelse som i tillägg till att fatta beslut också hanterar förvaltningsmässiga uppgifter. Detta påverkar båda styrelsens **storlek, kompetens och arvode**.

Storlek:

I dag består styrelsen av 7 medlemmar varav en utses av HSB samt två suppleanter. Under 2020 har de två suppleanterna både deltagit på styrelsemöten och varit lika aktiva som övriga ledamöter utan att ha samma formella ansvar och arvode.

Valberedningen drar därför slutsatsen att det är behov av 9 personer för att hantera det ansvar och de uppgifter styrelsen har. Vi föreslår därför att styrelsens antal ordinarie medlemmar ökas till högst 9 medlemmar. Med denna storlek ser vi inget behov av suppleanter, då styrelsens möten blir mindre sårbara vid förfall.

Valberedningens arbete:

1. Vi hängde upp information i alla uppgångar för att ge tillfälle för intresserade att anmäla sig.
2. Eftersom det är valberedningens uppfattning att sittande styrelse gör ett bra jobb, frågade vi de vars mandatperiod går ut om de var villiga till/intresserade av att sitta kvar en period till.
3. Vi intervjuade några medlemmar av styrelsen om deras värdering av styrelsens arbete.
4. Vi hade kontakt med några få andra hyresgäster.

Kristin Twengström anmälde intresse efter att ha sett vårt uppslag. Vi uppskattar detta.

Björn Eriksson sa i från att han inte längre hade möjlighet att sitta kvar i styrelsen.

Vi är nöjda med att Ingemar Blomqvist och Gunnar Sahlin var villiga till att sitta kvar, om det var önskvärd.

På förfrågan från valberedningen sa suppleanterna Aila Kekkonen och Annmarie Berg att de var villiga till att gå in i styrelsen som ordinarie ledamöter. Det är vi också nöjda med.

Kompetens:

Kristin Twengström har en kompetens bl.a. som jurist som vill vara en god tillgång för styrelsen. Hon har också en god motivation för att ingå i styrelsearbetet.

Ingemar Blockmar och Gunnar Sahlin har bl.a. kompetens på tekniska frågor och ekonomiområdet som är viktiga för styrelsen och inga andra har anmält intresse för deras platser.

Aila Kekkonen och Annmarie Berg gör i dag insats på flera områden som övriga medlemmar uppskattar.

Med bakgrund i ovanstående lämnar Valberedningen följande förslag:

Förslag till val av ledamöter i styrelsen i Kasematten:

Som ordinarie 2 år: Annmarie Berg, Ingemar Blomqvist, Aila Kekkonen, Gunnar Sahlin, Kristin Twengström.

På förfrågan från valberedningen sa Ann-Marie Rydholm Hedman och Anita Bratfisch att de är villiga till att fortsätta som revisor och revisorsuppleant.

Förslag till val av revisorer:

Internrevisor: Ann-Marie Rydholm-Hedman

Revisorsuppleant: Anita Bratfisch

Arvode:

Det verkar som sittande styrelse är nöjd med nivån på dagens arvode, men det är valberedningens värdering att om vi ökar antalet fasta medlemmar i styrelsen bör ramen för arvoden ökas. I dag får suppleanterna halvparten så mycket som ordinarie medlemmar.

Det är också valberedningens värdering att det bör ges en liten ökning för att honorera den insats medlemmarna gör utöver styrelsemötena.

Med bakgrund i ovanstående lämnar valberedningen följande förslag till arvode:

Arvode

Arvode till styrelsen ökas från 2.5 till 3 prisbasbelopp a 47600 kr (2021) som motsvarar 142 800 kr, och ytterligare 10 000 kr - riktad direkt till ordföranden. Det innebär en ökning totalt på 23800 kr.

Beloppet är tänkt som en ram till fördelning och förfogande i styrelsen, beroende av hur uppgifter och ansvar fördelas mellan ledamöterna.

Arvode för revisor och valberedning hålls på samma nivå som nu, 3000 kr respektive 2500 kr.

Solna 12.4.2021

Vigdis Moe Skarstein, sign Susanne Nordlander, sign Sara Brandin, sign

Motion till Brf Kasemattens Årsstämma 2021

Min motion handlar om att jag skulle vilja att **Brf Kasematten gör något åt läget i cykelförråden** som föreningen förfogar över, som gör det möjligt

- att förvara cyklar på ett sådant sätt att de kan brukas utan skadegörelse på sin egen eller andras cyklar
- att cyklarna går att ta in och ut ur förrådet utan extrema besvär för de som cyklar regelbundet
- att cyklar som inte används kan forslas bort
- att det som är annan typ av fritidsutrustning såsom bandyklubb, mål och gräsklippare (!) kan hängas upp på väggen eller därför avsedda hyllor när de inte används för att åstadkomma mer plats för cyklar som används.

Bakgrund

Under årens lopp har då och då initiativ tagits där alla som har cyklar i förråden ombetts att rensa bort de vrak som står där och som ingen använder men i de allra flesta fall har det inneburit en marginell minskning av cyklar. Merparten av vraken har stått kvar – fast nu med ytterligare en namnlapp om att cykeln inte ska slängas. En okulär besiktning av förrådet jag använder (vändplan lbv 23) ger vid handen att 33 cyklar för vuxna finns där, delvis staplade på varandra. Av dessa är min bedömning att det är max 10-15 cyklar som används regelbundet. En kvalificerad gissning är att de andra cykelförråden har liknande problematik.

För bilägarna i samfälligheten finns det garage och p-platser som städas flera gånger om året, det byggs om till laddningsbara p-platser i garaget och vi får bra information om det som sker; ordning och reda och superbra att vi jobbar mot mer hållbara lösningar med ett frekvent underhåll.

Cykelförråden har dock sett likadana ut i ganska många år och det har inte i samma utsträckning tagits hänsyn till den formen av hållbarhet – att kunna använda cykeln på ett tillgängligt sätt. Det är toppen att vi har låsbara utrymmen för cyklar i föreningen men tanken är väl inte att det primärt ska lagras gamla obrukbara cyklar där? I pandemitider har cyklandet ökat då vi uppmanas att inte åka kollektivt och det är heller inte hållbart att i alla lägen använda bilen, vilket heller inte alla har tillgång till. Alltså blir det fler cyklar och mer cyklande och en hållbar bostadsrättsförening vill väl ta höjd för det?

Vår förening har mig veterligen inte dålig ekonomi, vi har en proffsig styrelse som värnar föreningens bästa på alla sätt, så om det vore möjligt att investera i en mer hållbar lösning för brukandet av våra cykelförråd så vore det en välgärning och en investering för framtiden.

Beslut

Jag föreslår därför att Stämman beslutar att ge Styrelsen i uppdrag att se över vad som kan göras för att förbättra förutsättningarna för att cykelförråden ska kunna brukas av medlemmar som använder sina cyklar.

Med vänlig hälsning,
Åsa Ankarcrona, Ingrid Bergmans väg 23

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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor