

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
LUPINEN
769611-8426
ÅRSREDOVISNING 2020**



KALLELSE
TILL
BRF LUPINENS ÅRSSTÄMMA 2020 04 22
ENLIGT SÄRSKILT UTSICKAD INFORMATION OCH RÖSTSEDEL

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av rösträknare
9. Fråga om kallelsen behörigen skett
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om ersättning för styrelse, revisor och valberedare
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer
19. Val av revisorer
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning
22. Motioner
23. Mötet avslutas

Årsredovisning för

HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge

769611-8426



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Penneo dokumentnyckel: E7A4H-AICF1-YL4K3-8UCIG-YWOHO-ETK6J

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lupinen i Haninge, 769611-8426 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag, bildades 2004 för att äga och förvalta fastigheten Ribby 1:477 i Västerhaninge. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun. Föreningens 16 bostadshus med sammanlagt 68 lägenheter byggdes 2006.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Lägenheter

Föreningens 68 lägenheter har en total bostadsyta om 4170 kvm och består av:

Antal	Storlek	Yta Kvm
8	1 RoK	37,5
24	2 RoK	53
24	3 RoK	67,5
12	4 RoK	81

Föreningen har 68 parkeringsplatser varav 24 platser är försedda med eluttag för motorvärmare. 61 parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar. Resterande platser används som gästplatser.

Samfällighetsförening/Gemensamhetsanläggning

Enligt lantmäteriförrättning 2006 bildades Ribby Ängars Samfällighetsförening bestående av Brf Lupinen och de 16 villafastigheter, som gränsar till brf Lupinen. Ribby Ängars Samfällighetsförening, ska sköta underhåll av gator och gångvägar, gatubelysning, dagavlopp etc. Samfällighetsföreningen ansvarar för avtalet med ComHem avseende telefon, kabel TV och bredband.

Alla anläggningarna ägs av brf Lupinen.

Brf Lupinen äger 68 av 84 andelar i samfällighetsföreningen och villafastigheterna 1 andel var.

Lupinens representanter i samfällighetsföreningen Göran Boström och Ann-Charlotte Östensson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna, som inte ändrats sedan 2015, kommer att vara oförändrade även under 2021.

Planerat underhåll

Fastighetssyn

Vi har genomfört stadgeenlig fastighetssyn i början av september. Vid den har vi upptäckt behov av utbyte av material i en del balkongstolpar, loftgångs- och trappräcken samt husknutar. Några balkongstolpar åtgärdades redan under hösten 2019, resterande reparationer har utförts under 2020. Under året har vi påbörjat upphandling av underhåll av loftgångar, trappor och fasader. Ett underhåll, som kommer att påbörjas under 2021 och som sannolikt kommer att pågå under ett par år.

Det börjar åter igen uppträda skadornas förgämliga färg i underkant av fasaderna på vinkelhusen. Skadorna bevakas.

Värmepumpar

Vi har under året haft ständigt återkommande problem med bortfall av framför allt varmvatten. Vi har haft serviceavtal med HSB Drift o energi, som trots ideliga återbesök inte klarat av att hålla pumparna igång. Vi har avslutat avtalet i förtid och i stället engagerat Huddinge Maskinservice, som efter en gedigen insats har fått stil på anläggningen igen.

Markarbeten

Arbetet med de utbytta häckarna har fortsatt under 2020 med bevattning, byte av några plantor mm. Trädbeskrining har utförts och skatbo borttaget. Vi har dock fortfarande synpunkter på ett antal träd och tycks ha svårt att få gehör för våra önskemål. Men vi har kommit en bit på väg.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 22 april 2020. Med tanke på årets coronapandemi uppmanade vi medlemmarna att endast komma en person från varje hushåll och att om möjligt använda fullmakt för att begränsa antalet deltagare. Lokalen var stot nog att tillåta ordentligt avstånd mellan deltagarna. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar, varav 5 genom fullmakter.

Styrelse

Efter stämman hade styrelsen följande sammansättning:

Göran Boström	Ordförande
Jessica Berisha	sekreterare
Ann-Charlotte Östensson	Ledamot
Helena Frisk Holmberg	Ledamot
Mikael Lindqvist	Ledamot
Inger Eurenus	HSB ledamot

Firmatecknare har varit Göran Boström, Ann-Charlotte Östensson och Helena Frisk Holmberg, två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Budgetsammanträdet hölls i oktober.

Revisorer

Per Lundgren	Förtroendevald revisor
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Tommie Danielsson	Sammanställande
-------------------	-----------------

Tommie har dock meddelat sin avgång under året.

Medlemmar

Föreningen hade under 2020 88 medlemmar. Under året har 9 lägenheter överlåtits.

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	1 001	1 001	1 001	1 001	1 001
Totala intäkter kr/kvm	1 068	1 064	1 061	1 062	1 068
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	350	355	362	423	300
Belåning kr/kvm	10 975	11 095	11 215	11 335	11 658
Räntekänslighet i %	11%	11%	11%	11%	12%
Drift kr/kvm	605	592	590	531	658
Energikostnader kr/kvm	122	145	118	100	96

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen.

För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll 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 bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 457	4 437	4 425	4 430	4 452
Resultat efter finansiella poster	503	572	370	829	184
Soliditet	54%	53%	52%	52%	51%

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	4 456 699
Rörelsekostnader	-3 480 850
Finansiella poster	-473 284
	502 565
Planerat underhåll	149 217
Avskrivningar	808 597
Årest sparande	1 460 379

Årets sparande per kvm total yta **350**

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 532 000	2 056 725	459 347	571 833
Avsättning till underhållsfond 2020		481 000	-481 000	
Anspråkstagande av fond		-149 217	149 217	
Balanserad i ny räkning			571 832	-571 833
Upplåtelse av lägenheter				
Årets resultat				502 565
Belopp vid årets slut	50 532 000	2 388 508	699 396	502 565

Resultatdisposition

Styrelsens disposition av resultatet

	Belopp i kr
Balanserat resultat	1 031 179
Årets resultat	502 565
Avsättning till underhållsfond	-481 000
lanspråkstagande av underhållsfond	149 218
Balanseras i ny räkning	1 201 962

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31 2020	2019-01-01- 2019-12-31 2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 456 699	4 437 404
Summa rörelseintäkter		4 456 699	4 437 404
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	2	-2 218 724	-2 135 024
Övriga externa kostnader	3	-263 128	-250 962
Personalkostnader	4	-190 400	-190 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 598	-807 883
Summa rörelsekostnader		-3 480 850	-3 383 949
Rörelseresultat		975 849	1 053 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	18 778	14 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-492 062	-496 577
Summa finansiella poster		-473 284	-481 622
Årets resultat		502 565	571 833

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	94 604 506	95 413 104
Summa materiella anläggningstillgångar		94 604 506	95 413 104
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		94 605 006	95 413 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- hyres- och andra kundfordringar		41 241	16 181
Övriga fordringar	9	1 978 335	1 253 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	367 733	300 969
Summa kortfristiga fordringar		2 387 309	1 570 284
<i>Kortfristiga placeringar</i>	11	4 000 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 387 309	5 570 284
SUMMA TILLGÅNGAR		100 992 315	100 983 888

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 532 000	50 532 000
Fond för yttre underhåll		2 388 508	2 056 725
Summa bundet eget kapital		52 920 508	52 588 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		699 396	459 347
Årets resultat		502 565	571 833
Summa fritt eget kapital		1 201 961	1 031 180
Summa eget kapital		54 122 469	53 619 905
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	45 265 750	45 765 750
Summa långfristiga skulder		45 265 750	45 765 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		334 121	299 591
Skatteskulder		190 808	184 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	579 167	614 090
Summa kortfristiga skulder		1 604 096	1 598 233
Summa skulder		46 869 846	47 363 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 992 315	100 983 888

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31 2020	2019-01-01- 2019-12-31 2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	502 565	571 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	808 599	807 883
	<u>1 311 164</u>	<u>1 379 716</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 311 164	1 379 716
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-92 770	-144 451
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 861	-326 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 224 255	908 953
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	724 255	408 953
Likvida medel vid årets början	5 162 276	4 753 323
Likvida medel vid årets slut	5 886 531	5 162 276

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

Tilläggsupplysningar

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 0,87 % 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 5 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning till och ianspråkstagande av 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.
Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 783 877 kr.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	4 173 744	4 179 298
Hyror	241 200	241 202
Övriga intäkter	62 505	39 209
Bruttoomsättning	4 477 449	4 459 709
Avgifts- och hyresbortfall	-15 680	-16 751
Hyresförluster	-5 070	-5 554
	4 456 699	4 437 404

Not 2 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	878 159	869 974
Reparationer	150 525	125 740
El	509 921	604 828
Vatten	244 148	180 905
Förvaltningsarvoden	194 155	182 837
Försäkring	71 767	65 243
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 172	93 754
Sophämtning	92 798	62 242
Övriga driftskostnader	25 017	26 660
Planerat underhåll	149 217	105 678
	2 412 879	2 317 861

Not 3 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 411	3 115
Administrationskostnader	18 338	16 458
Extern revision	14 000	14 000
Konsultkostnader	18 744	19 073
Medlemsavgifter	15 480	15 480
	68 973	68 126

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvoden Styrelse	141 900	139 500
Förtroendevald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala kostnader	44 500	46 580
	190 400	190 080

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	703	776
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 956	14 071
Övriga ränteintäkter	119	108
	18 778	14 955

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	491 849	496 577
Övriga räntekostnader	213	
	492 062	496 577

Not 7 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader och markanläggning	92 633 375	92 633 375
Ingående anskaffningsvärden mark	10 650 000	10 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 283 375	103 283 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader och markanläggning	-7 870 271	-7 062 388
Årets avskrivningar	-808 598	-807 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 678 869	-7 870 271
Utgående redovisat värde	94 604 506	95 413 104
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 400 000	10 400 000
Summa taxeringsvärde	54 400 000	54 400 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Stockholm	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	91 804	90 858
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 886 531	1 162 276
	1 978 335	1 253 134

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	336 037	215 470
Upplupna intäkter	31 696	85 499
	367 733	300 969

Förutbetalda kostnader avser förvaltningsavtal med HSB och Nynäs tak gällande kvartal 1 2021 och Försäkring för 2021. Upplupna intäkter avser el för gatubelysning, som faktureras Ribby Ångars Samfällighetsförening.

Not 11 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23245175	1,3%	2021-09-18	18 812 500	500 000
SBAB	24349365	0,9%	2019-09-18	13 953 250	-
SBAB	24349381	0,9%	2018-09-18	13 000 000	-
				45 765 750	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 265 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 265 750

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda till kreditinstitut 52 472 000 52 472 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 316	697
Förutbetalda hyror och avgifter	370 000	347 791
Upplupna kostnader	207 850	265 603
	579 166	614 091

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

Underskrifter

Ort och datum

Göran Boström
Styrelseordförande

Ann-Charlotte Östensson
Styrelseledamot

Inger Eurenus
HSB ledamot

Jessica Berisha
Styrelseledamot

Helena Frisk Holmberg
Styrelseledamot

Mikael Lindqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har den/...../ 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av HSB Riksförbund förordnad revisor BoRevision
Auktoriserad revisor

Per Lundgren
Godkänd revisor

Penneo dokumentnyckel: E7A4H-AICF1-YL4K3-8UCIG-YWOHO-ETK6J

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Boström Göran

2605671b-6663-4b55-9305-30c114646c37 - 2021-02-24 13:50:26 UTC +02:00
BankID - 12a5d622-db92-48e2-8eee-f47ddcb98158 - SE

Anita Eurenus Inger

32ab0d29-b668-470f-9a51-1d0acbc8a4df - 2021-02-24 14:24:16 UTC +02:00
BankID - 52ec07f5-173b-45da-bf9a-76e662537482 - SE

HOLMBERG FRISK HELENA

f9964073-63c9-4635-8eba-a2a5ccc67c12 - 2021-02-24 15:50:17 UTC +02:00
BankID - 0728455d-4a71-44a0-ba7d-218472776406 - SE

LINDQVIST MIKAEL

e774dca4-6f5a-4fd7-9136-5e952025bdc1 - 2021-02-24 17:27:55 UTC +02:00
BankID - ddb22103-3b70-4bcc-b9d4-4df40d6f6dea - SE

ÖSTENSSON ANN-CHARLOTTE

974851e4-1975-4abe-aa0e-86aeaf1f4d25 - 2021-02-25 10:56:33 UTC +02:00
BankID - 309f37a6-74c5-415c-864e-b256d673fe3f - SE

BERISHA JESSICA

94aebf5d-04f5-43a6-acab-4a1fa3670e80 - 2021-02-26 08:18:07 UTC +02:00
BankID - c86c0370-3173-4ed6-ba8e-245a76a7b8de - SE

Penneo dokumentnäckel: E7A4H-AICF1-YL4K3-8UCIG-YWOHO-ETK6J

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Lundgren

Internrevisor

Serienummer: 19650303xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-03-07 15:34:13Z



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-03-07 17:36:36Z



Penneo dokumentnyckel: E7A4H-AICF1-YL4K3-8UCIG-YWOHO-ETK6J

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lupinen i Stockholm, org.nr. 769611-8426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden och uttalande med reservation

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lupinen i Stockholm för räkenskapsår 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Lupinen i Stockholm 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.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden mening avstyrker vi att föreningsstämman fastställer balansräkningen. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen.

Grund för uttalanden

Av not 12 framgår det att föreningen har lån uppgående till ca 19 MSEK vilka förfaller till betalning inom ett år från balansdagen, och som klassificerats som långfristiga skulder. Dessa lån skulle ha klassificerats som kortfristiga skulder i årsredovisningen varför det föreligger ett väsentligt klassificeringsfel avseende dessa skulder.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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.

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 Lupinen i Stockholm för räkenskapsår 2020 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 5 mars 2021

.....
Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Per Lundgren

Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Lundgren

Internrevisor

Serienummer: 19650303xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-03-07 15:34:13Z



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-03-07 17:36:36Z



Penneo dokumentnyckel: ISGEV-EM6E6-M2WLU-M4546-8QQPX-JTWB5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Bilaga till årsredovisning år 2020

Översikt

Vid upprättande av årsredovisningen har vi att följa Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning för mindre företag enligt K2 reglerna. Detta har vi gjort, vilket BoRevision också håller med om utom på en punkt. BoRevision har infört en egen åsikt beträffande klassning av kortfristiga lån. Denna nya åsikt saknar stöd i såväl ÅRL som BFNAR 2016:10, K2 reglerna och branschföreningens Srf uttalande Srf U8.

Styrelsen har valt att upprätta årsredovisningen enligt lagar och normer på samma sätt som vi gjort från 2015. Konsekvensen av det är att BoRevision upprättar en revisionsberättelse, som avstyrker fastställande av balansräkningen på grund av en ny åsikt beträffande klassning av kortfristiga skulder. BoRevision anser att vi i balansräkningen ska redovisa att vi ska betala 19 milj kr under 2021, vilket vi faktiskt inte ska. Vi har i stället valt att följa Bokföringsnämndens anvisningar och redovisa som vanligt.

Fastighetslånet

Föremålet för vår tvist är ett av våra fastighetslån på nästan 19 milj kr, som vi amorterar en halv miljon kr på varje år. Lånet löper alltså vidare i bortåt 38 år till och är till sin natur långfristigt medan amorteringen är kortfristig. Lånets löptid indelas i räntevillkorsperioder för att marknadsanpassa räntan. En sådan period kan vara upp till 5 år eller ännu längre beroende på vilken överenskommelse vi gör med banken. Innevarande räntevillkorsperiod för vårt lån löper ut i september 2021, då vi som vanligt ska komma överens med banken om ny räntevillkorsperiod. Vi kan vid denna tidpunkt också välja att t ex höja amorteringstakten.

Regelverket

ÅRL

Kapitel 2:

3 § "Balansräkningen, resultaträkningen och noterna skall upprättas som en helhet och ge en **rättvisande bild av företagets ställning** och resultat. Om det behövs för att en rättvisande bild skall ges, skall det lämnas tilläggsupplysningar."

4§ punkt 2 "**Samma principer** för värdering, **klassificering** och indelning av de olika posterna och, i förekommande fall, delposterna **ska konsekvent tillämpas** från ett räkenskapsår till ett annat"

Kapitel 3:

4b§ andra stycket "För varje skuldpost i balansräkningen ska följande anges: den del som **ska betalas inom ett år från balansdagen**, den del som **ska betalas senare än ett år efter balansdagen** och summan av dessa skulder."

BFNAR 2016:10

Kapitel 17 punkt 5: "En skuld som **ska betalas inom 12 månader efter balansdagen** är en kortfristig skuld. Andra skulder är långfristiga."

Beslutspunkt

Den avgörande punkten för om en skuld är kortfristig ligger enligt reglerna ovan i vad som inryms i begreppet "**ska betalas inom 12 månader från balansdagen**".

Det måste alltså finnas ett **krav om betalning av ett visst belopp vid en viss tidpunkt** inom 12 månader från balansdagen för att det ska anses vara kortfristig. Annars är det långfristigt.

I vårt fall finns krav på amorteringsdelen en halv miljon kr under kommande 12-månaders period. I övrigt är lånet föremål för ränteändring och vi kommer då att få erbjudande om rörlig eller fast ränta gällande en period av ett år eller fler. Om vi inte kommer överens med banken om annat inträder automatiskt en ny 12-månaders räntevillkorsperiod med rörlig ränta. Något krav på slutbetalning finns inte. Därmed är lånet enligt lagstiftaren långfristigt med en kortfristig del om en halv milj kr.

Stöddokument

Till stöd för tolkning av BFNAR 2016:10 K2 reglerna har Srf (en branschorganisation inom redovisning) givit ut ett uttalande

"Srf U 8: Vad är att betrakta som kort- respektive långfristig del av ett lån.
Tillämpas på BFNAR 2016:10, K2 och BFNAR 2017:3, Årsbokslut"

"Frågeställning

Enligt punkt 17.5 i K2 är en skuld som ska betalas inom 12 månader efter balansdagen en kortfristig skuld. Andra skulder är långfristiga.

Frågan är nu vilka skulder, eller del av skulder, som ska klassificeras som kortfristiga?

Motivering

Som framgår av punkt 17.5 är den avgörande frågan när något ska betalas. Villkoren i låneavtalet om hur amortering ska göras styr därför vad som är kort- respektive långfristig del av lånet. Tidpunkter då t.ex. räntan ändras är inte att se som att lånet ska betalas. Följande exempel ger mer konkret vägledning.

2. Ett lån om 5 000 000 kronor som löper på 10 år och som ska amorteras med 500 000 kronor per år. Lånet är bundet med fast ränta under tre år. Därefter förhandlas en ny fast ränta, dvs. villkorsändring.

10-årslånet

Lånet utgör en långfristig skuld med undantag av den del som ska amorteras inom 12 månader.

Villkorsändringen som sker vart tredje år är inte att se som att ett nytt lån uppstår.

Företaget ska redovisa 500 000 kronor som kortfristig skuld direkt i balansräkningen och återstoden, första året 4 500 000 kronor, som långfristig skuld. I och med att villkorsändringen inte är att se som att ett nytt lån uppstår ska 500 000 kronor redovisas som kort del även år 2, 5 och 8."

Styrelsens beslut

BoRevision har inför detta år framfört en åsikt om att begreppet "**ska betalas**" när det gäller klassning av kortfristiga skulder betyder "**skulle av någon anledning kunna sägas upp till betalning**", vilket inte alls är samma sak.

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10, K2 reglerna har inte förändrats utan har samma lydelse som under tidigare år. Styrelsen har därför, med stöd av stöddokumentet ovan, valt att inte följa BoRevisions nypåkommna åsikt, utan har beslutat att redovisa enligt lagar och normer på sedvanligt sätt och som år efter år har godkänts av samma revisorer på BoRevision.

14. FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING TILL STYRELSEN, REVISOR OCH VALBEREDARE

Förslag till ersättningar enligt föregående år:

- Ersättning till styrelsen tre basbelopp
- Ersättning till revisor 2000 kr
- Ersättning till valberedningen 2000 kr/ledamot

15. FÖRSLAG TILL ANTAL LEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER I STYRELSEN

Stadgarna föreskriver att styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Styrelsen ska bestå av högst 7 ledamöter och inga suppleanter

16. VAL AV ORDFÖRANDE OCH STYRELSELEDAMÖTER

FÖRSLAG TILL ORDFÖRANDE

Göran Boström, omval 1 år

FÖRSLAG TILL LEDAMÖTER

Ann-Charlotte Östensson, omval 1 år

Helena Frisk Holmberg, omval 1 år

Mikael Lindqvist, vald till 2022

Eleonor Källeskog, nyval 2 år

Elias Kromnow, nyval 2 år

17. PRESENTATION AV HSB-LEDAMOT

HSB har utsett Inger Eurenus till HSB-ledamot

18. BESLUT OM ANTAL REVISORER

Stadgarna föreskriver att antalet revisorer ska vara lägst 2 och högst 3, samt högst en suppleant. Av dessa utses en revisor av HSB Riksförbund

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Revisorerna ska vara högst 3

19. VAL AV REVISORER

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Per Lundgren väljs till förtroendevald revisor

Rävisor AB väljs till extern revisor

20. VAL AV VALBEREDNING

Eftersom kandidater till valberedning saknas föreslår styrelsen att stämman delegerar till styrelsen att försöka tillsätta valberedning till nästa stämma

21. MOTIONER

Inför årets stämma har vi tagit emot två motioner:

INFÖRA FÖRBUD ATT MATA FÅGLAR I VÅRA ORDNINGSREGLER

Motionären framhåller att vi fått ett utbrett problem med skator på i princip alla balkonger på övervåningarna och att skatorna smutsar ner på ett sådant sätt att de blivit en sanitär olägenhet.

Styrelsens svar:

Efter att man började bygga om Ribbyskolan har miljön intill skolan blivit så bullrig att de skator som höll till i trädskronorna där flydde och närmast invaderade vårt område. Det finns inte så många åtgärder vi kan vidta men en sak kan vi vara överens om: Fåglarna dras till de ställen där det finns mat. Lämna därför ingenting ätbart så att fåglarna kan komma åt det. Och framför allt mata inte fåglarna!

Förbud mot att mata fåglar kommer att skrivas in i ordningsreglerna.

INRÄTTA LEKPLATS INOM FÖRENINGEN

Motion till HSB Brf Lupinens årsstämma 2021

Inrätta lekplats inom föreningen

Vår förening saknar idag en lekplats i området. Det som finns tillgängligt i lekväg är två sandlådor (en på norra gården och en vid hus 44). Det bor många barnfamiljer i föreningen men på grund av brist på lekplats måste barnen söka sig från föreningens område för att hitta något bra lekställe. Barnen i vårt område har således ingen naturlig eller trygg plats att leka på och det blir lätt lek där det inte är avsett för det (trappor, rabatter och entréer). Vi är inom föreningen flera barnfamiljer som saknar en gemensam och trygg lekplats att kunna samlas på och leka tillsammans med barnen. Inrättande av lekplats skulle öka trevnaden och göra att fler familjer vistas ute i området. Det skulle skapa möjlighet att bygga upp nya relationer och stärka gemenskapen inom föreningen. Dessutom öka attraktionsvärdet av vårt område.

Vårt förslag är därför följande:

Att skapa en projektgrupp med intresserade medlemmar i föreningen. En intresseanmälan kan skickas ut till samtliga medlemmar i föreningen. Då får alla som är intresserade en chans att vara med att påverka och hjälpa till att utföra arbetet. Få i uppgift att exempelvis:

- Planera vad som behöver göras
- Inspektera ytan vad som kan tas bort, finnas kvar
- Ta reda på ev. säkerhetsaspekter som måste tas i beaktning
- Arbeta fram en tidsplan för de planerade åtgärderna
- Göra en budget för inköp eller ev renoveringskostnader
- Presentera tidsplan, planerade åtgärder samt budget till föreningens styrelse som sedan beslutar om genomförandet av projektgruppens förslag

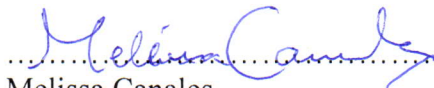
Utredning och inrättandet av lekplats bör ske skyndsamt. Det vore önskvärt att de barn som redan bor här hinner njuta av lekplatsen innan de blir för stora, liksom de barn som kommer att bo i området framöver.

Förarbete:

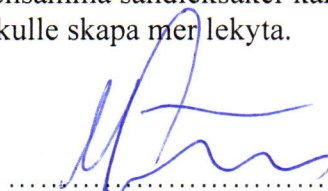
Rusta upp de sandlådor som redan finns med målning/oljning, ta bort och slipa ned vassa träflisor eller skruvar som kan skada. Inköp av ny sand och ett mindre sandlådebord.

Tänkt plats för lekplatsen är norra gården som redan har en sandlåda. Att tänka på är dock säkerheten av den tänkta platsen då det finns nivåskillnader, vilken medför en risk för barnen att ramla ned från rabatten/stenmuren. Ett mindre staket skulle behöva sättas upp för att säkerhetsställa barnens säkerhet. Eftersom ytan inte är så stor kan lekplatsen inte heller ha större lekutrustning. Vi vill även behålla vår trädgårdskänsla inom föreningen. Förslag på vad lekplatsen kan bestå av förutom sandlådan är därför exempelvis ett lekhus som kan inredas med leksaksspis, bord och stolar. Huset skulle kunna placeras där det idag finns en mindre trekantig rabatt/cykelställ. En förvaringslåda för gemensamma sandleksaker kan placeras intill sandlådan och en smalare variant av bänk med bord skulle skapa mer lekyta.

Västerhaninge den 25 februari 2021



Melissa Canales
Ribby allé 50



Metin Catir
Ribby allé 50

Styrelsens svar

Lekplatser inom en bostadsrättsförening faller inom EU-regelverket för allmänna lekplatser och tidigare försök har mynnat ut i att vi klarar inte mer än ett par sandlådor. Styrelsen ställer sig positiv till att göra ett förnyat försök enligt motionärernas önskemål. Dock kan vi i skrivande stund inte garantera resultatet utan ber att få återkomma vartefter information finns tillgänglig.

Styrelsen anser därmed motionen vara besvarad.

22. FÖRENINGSTÄMMAN AVSLUTAS

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas 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 har 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 fonden. 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 resultaträkningen 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 omsättnings-tillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto 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 omsättnings-tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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 avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

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

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



HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LUPINEN
RIBBY ALLÉ 64, 137 42 VÄSTERHANINGE
BRF.LUPINEN@GMAIL.COM