

# Brf Brända Tvätten



Årsredovisning 2020



# 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.

# Ordinarie föreningsstämma i HSB Brf Brända Tvätten

24 maj 2021

**Kl. 17.45-18.00: Registrering**

**Kl. 18.00: Ordinarie föreningsstämma**

## Dagordning:

- 1) Föreningsstämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av röstlängd
- 5) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6) Godkännande av dagordning
- 7) Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8) Val av minst två rösträknare
- 9) Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10) Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11) Genomgång av revisorernas berättelse
- 12) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13) Beslut 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 ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24) Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - 1) Motion angående solceller
  - 2) Motion angående tak över uteplatsen på innergården
  - 3) Motion om ändring av bokningsbara tvätttider i tvättstugan
  - 4) Motion om grind till innergården
  - 5) Motion om att sätta upp ett växthus på gården
- 25) Föreningsstämmans avslutande





Org Nr: 769612-1297

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm

Org.nr: 769612-1297

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



# ÅRSREDOVISNING

---

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm (organisationsnummer 769612-1297) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## Förvaltningsberättelse 2020

### 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)

Föreningen bildades den 21 januari 2005 och registrerades den 14 februari 2005. Föreningen äger fastigheten Tvätteriet 1 i Stockholms kommun som byggdes 2007. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt styrelseansvarsförsäkring

Föreningen består av 74 lägenheter fördelade enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	30	1 671
3	18	1 405
4	14	1 350
5	12	1 319
	<hr/>	<hr/>
	74	5 745

Föreningen har 128 garageplatser för bil och en plats för mindre motorcykel. 44 av dessa bilplatser hyrs ut till medlemmarna och resterande 84 hyrs ut till extern hyresgäst (Locum).

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Genomfört underhåll

En underhållsåtgärd har genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan:

Samtidigt som vi lade sten och skaffade nya cykelställ på gården, se nedan, så fräschades grusytorerna upp med nytt grus vilket är en åtgärd som ligger i underhållsplanen.

Föreningen planerar inga större underhållsåtgärder de närmaste åren.

### Större reparationer och åtgärder

Gården har fått en uppfräschning. Ny stenläggning har gjorts under cykelställ och på några andra ställen. Cykelställ mot Jägargatan har bytts ut mot cykelställ som det är enklare att låsa fast cykeln i och antalet cykelställ har utökats.

Flera armaturer på fasaden har bytts ut. De som vetter mot Jägargatan och Tantogatan har bytts ut till armaturer med klarglas.

Alla rörelsedetektorer som styr belysningen i entréerna mot gården har bytts ut.

Garaget har städats (sopats och spolats av).

Passersystemet har reparerats efter att ett strömavbrott eller åsknedslag förstört delar av datorn som styr passersystemet.

En strömförsörjningskomponent gick sönder i undercentralen i samband med ett annat strömavbrott eller åsknedslag och orsakade störning i värme och varmvatten. Drifttekniker från HSB reparerade felet skyndsamt.

Ett läckande rör för varmvattencirkulation i undercentralen har reparerats.

### **Laddplatser**

Under hösten färdigställdes installationen av 6 laddplatser för elbilar/laddhybrider i garaget. Föreningen har fått stöd motsvarande hälften av installationskostnaden från Naturvårdsverket. Utbetalningen av stödet har skett efter räkenskapsårets slut. Kostnaden för laddplatserna (63 tkr netto med bidraget inräknat) bokförs som investering som skrivs av på 20 år.

### **Besiktningar**

Stadgeenlig fastighetssyn genomfördes 27 augusti 2020. I samband med den uppdaterades föreningens underhållsplan.

Lekplatsen är besiktigad, med godkänt resultat, av godkänd besiktningsman.

### **Omläggning av lån och placering av likvida medel**

Styrelsen har genomfört omsättningsupphandling av två befintliga lån. I mars omsattes det första och i samband därmed amorterades 1,8 mnkr. Lånet om drygt 10 mnkr (efter amortering) placerades hos Stadshypotek till 0,61 % ränta med en bindningstid på tre år. I juni omsattes det andra och i samband därmed amorterades ca 1,2 mnkr. Lånet om 10,5 mnkr (efter amortering) placerades hos Stadshypotek till 0,75 % ränta med en bindningstid på 4 år.

Styrelsen har fortsatt att placera en del av föreningens likvida medel hos SBAB i syfte att få en bättre riskspridning samt bättre ränta.

### **Ombyggnad av Södersjukhuset/Tvätterigatan**

Mot slutet av 2020 avslutades Locums projekt för om- och tillbyggnad av Södersjukhuset. Styrelsen har även under det här året haft dialog med Locum och deras entreprenörer, framför allt när det gäller Tvätterigatan och hur den ansluts till vår fastighet. Slänten i hörnet Tvätterigatan/Jägargatan är överlämnad till föreningen. Tvätterigatan är slutbesiktigad med godkänt resultat och styrelsen har fått ta del av handlingarna. Styrelsen har påpekat några brister, bland annat en hängränna på förrådsbyggnaden som skadats i samband med bygget. Vi väntar nu på att det ska åtgärdas av Locum.

Locum har även bekostat putsning av fönster och balkongfronter i alla lägenheter och fönster i de allmänna utrymmena.

### **Medlemsaktiviteter**

Årets aktiviteter har varit lite annorlunda med hänsyn till pågående Corona-pandemi och gällande restriktioner. De sedvanliga aktiviteterna vårstädning, höststädning samt adventsglöggt utgick då styrelsen inte ansåg att de gick att genomföra på ett säkert sätt.

Trädgårdsgruppen anordnade valborgsmässosfirande med brasa i eldkorg på innergården, förtäring/dryck fick var och en ta med. Våren sjöngs in och spontansång från en av markterrasserna satte en extra touch på arrangemanget.

Lördagen efter midsommar ordnades underhållning på innergårdens terrass med musikbandet Jazz'n'stuff. Boende stående/sittande på gräsmattan eller på sina balkonger lyssnade på musik och sång. Applåderades både på gräsmattan och från balkonger.

I slutet av augusti genomfördes årets skördefest i strålände solsken. Trädgårdsgruppen serverade smakprov på allt som trädgården haft att erbjuda under året. Även boende bidrog till festen med bakverk. Nyskördad potatis, morötter, tomat, lök mm delades ut till dem som ville ha. Därefter fick vi åter njuta av underhållning med Jazz'n'stuffs uppskattade visor och musik.

Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt fina arbete med odlingarna på gården.

### **Övrigt**

Utöver ovanstående har styrelsen genomfört Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA).

Styrelsen har även besvarat frågor från föreningens medlemmar, hållit medlemmarna informerade genom information på hemsida, via nyhetsbrev och på anslagstavlor samt hanterat frågor rörande löpande fastighetsdrift, teknisk förvaltning, andrahandsuthyrningar och överlåtelser. För att minska åtgärdstider och kostnader i den löpande fastighetsskötseln har styrelsen i egen regi utfört enklare felavhjälpling.

### **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Vid stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar varav en genom fullmakt.

### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning under hela året:

Ordförande	Stig-Lennart Ebberstein	Jägargatan 1
Vice Ordförande	Arne Juhlin	Jägargatan 1
Sekreterare	Christer Sundbom	Tantogatan 17
Kassör	Björn Lindström	Jägargatan 3
Ledamot	Lena Sandberg Eriksson	Jägargatan 1
Ledamot	Xi-Peng Lam	Jägargatan 3
HSB-ledamot	Nina Omberg	HSB
HSB-suppleant	Vakant	HSB

Vid ordinarie föreningsstämma löper följande ledamöters mandattid ut: Arne Juhlin, Björn Lindström och Christer Sundbom.

### **Sammanträden**

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie möten (inklusive konstituerande styrelsemöte), 1 protokollfört budgetmöte och 1 protokollfört bokslutsmöte.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma tecknas av Stig-Lennart Ebberstein, Christer Sundbom, Björn Lindström, Lena Sandberg Eriksson, två i förening.



### Revisorer

Olle Jiman	Föreningsvald ordinarie
Gun Eriksson	Föreningsvald suppleant
Martin Fredriksson	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

### Valberedning

Valberedningen består av Görel Byström Janarv (ordförande) och Stellan Jansson.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningens förvaltare är Catharina Forslund.

### Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Nettoomsättningen minskade med 352 tkr jämfört med föregående år. Det förklaras främst av att föreningen under 2019 fick ersättning för vattenskador (334 tkr). Intäkten från el som debiteras de boende sjönk med 40 tkr jämfört med föregående år vilket beror på att föreningen enligt nya regler från Skatteverket ska redovisa moms på denna intäkt (och även på motsvarande kostnad). Det innebär att momsen inte tas med i resultaträkningen. Egentligen ökade föreningens intäkt avseende el något beroende på ett något högre elpris och något högre förbrukning. Garaget har varit fullt uthyrt sånär som på att två platser stått outhyrda en månad vardera i samband med byte av hyresgäst. En av platserna för elbil har varit uthyrd med tillägg för laddning under tre månader.

Föreningens kostnader för drift och underhåll (exklusive planerat underhåll) minskade med 293 tkr jämfört med föregående år.

Föreningen hade inga kostnader för vattenskador (299 tkr föregående år). Kostnaderna för snöröjning var väsentligt lägre det snöfattiga 2020 jämfört med 2019.

Kostnaden för el ser ut att ha minskat jämfört med 2019 men det beror på att föreningen redovisar moms för den el som debiteras de boende i enlighet med nytt regelverk, se ovan. Egentligen har kostnaden ökat något.

Förvaltningskostnaderna sjönk med ca 50 tkr vilket beror på att styrelsen omförhandlat förvaltningsavtalet med HSB. Det nya avtalet, med samma innehåll men till lägre pris, började gälla 1 april 2020.

Kostnaderna för löpande underhåll av mark ökade med 109 tkr vilket främst förklaras av åtgärderna på gården som beskrivits tidigare under punkten ”viktiga reparationer och åtgärder”

Föreningens räntekostnader har sjunkit med 66 tkr (17,5%) jämfört med föregående år vilket beror på lägre räntenivå samt amortering av föreningens lån.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god och inför räkenskapsåret 2021 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

## Arvode

Enligt stämmobeslut uppgår arvode till styrelsen till två prisbasbelopp (2020 års nivå) exklusive sociala avgifter fram till nästa ordinarie stämma att fritt fördela mellan styrelseledamöterna. Arvode till föreningsvald revisor uppgår till 5 000 kr exklusive sociala avgifter. Arvode till valberedning uppgår till 5 000 kr exklusive sociala avgifter att fritt fördela mellan ledamöterna.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Vid årsskiftet 2020/2021 utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm ek. för. samt 117 (föreg. år 113) boendemedlemmar. Under året har 6 (föreg. år 7) överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	568	568	593	668	668
Totala intäkter, kr/m <sup>2</sup>	1 063	1 124	1 056	1 003	1 011
Sparande till underhåll och investeringar, kr/ m <sup>2</sup>	489	481	417	374	342
Belåning, kr/m <sup>2</sup>	6 293	6 843	7 213	7 750	8 200
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	12
Drift och underhåll, kr/ m <sup>2</sup>	491	542	539	494	459
Energikostnader, kr/m <sup>2</sup>	146	148	149	143	145

## 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här. Notera att från och med 2020 räknas inte moms med för den el som debiteras de boende, nyckeltalen för 2019 och tidigare har inte räknats om och har sålunda med moms i intäkten.

### 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 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

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder 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.

### Drift och underhåll

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

### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea 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. Notera att från och med 2020 räknas inte moms med för den el som debiteras de boende, nyckeltalen för 2019 och tidigare har inte räknats om och har sålunda med moms i kostnaden.

### Övriga nyckeltal

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 106	6 458	6 064	5 763	5 806
Rörelseresultat, tkr	1 593	1 293	1 287	1 112	1 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 284	919	892	556	249
Balansomslutning, tkr	227 601	229 421	230 433	232 528	234 649
Underhållsfond*, tkr	3 809	2 720	2 543	2 041	1 663
Soliditet, %	83	82	81	80	79

\* Observera att underhållsfonden anges inklusive respektive års avsättning till och uttag från fonden.

## 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	6 105 634 kr
Rörelsekostnader	-4 512 718 kr
Finansiella poster	-308 548 kr
<b>Årets resultat</b>	<b>1 284 368 kr</b>
Årets resultat	1 284 368 kr
Planerat underhåll	20 000 kr
Avskrivningar	1 507 135 kr
<b>Årets sparande</b>	<b>2 811 503 kr</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>489 kr</b>

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång, kr	182 259 000	0	2 720 238	2 782 710	919 274
Reservering till underhållsfond 2020, kr			1 109 000	-1 109 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2020, kr			-20 000	20 000	
Balanserad i ny räkning, kr				919 274	-919 274
Årets resultat, kr					1 284 368
Belopp vid årets slut, kr	182 259 000	0	3 809 238	2 612 984	1 284 368

## Resultatdisposition

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 701 984 kr
Årets resultat	1 284 368 kr
Reservering till underhållsfond	-1 109 000 kr
I anspråkstagande av underhållsfond	20 000 kr
Summa till stämmans förfogande	3 897 352 kr

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 897 352 kr
-------------------------	--------------

**HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 105 634	6 457 708
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 840 670	-3 451 217
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 331	-58 508
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-117 582	-149 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 507 135	-1 505 562
Summa rörelsekostnader		<u>-4 512 718</u>	<u>-5 164 667</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 592 916</b>	<b>1 293 042</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 761	4 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-312 309	-378 452
Summa finansiella poster		<u>-308 548</u>	<u>-373 767</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 284 368</b>	<b>919 274</b>

**HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	224 499 014	226 004 576
Inventarier och maskiner	Not 8	61 333	0
		<u>224 560 348</u>	<u>226 004 576</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>224 560 848</u>	<u>226 005 076</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	79 157
Övriga fordringar	Not 10	1 657 238	2 314 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	328 930	298 002
		<u>1 986 168</u>	<u>2 691 748</u>
Kassa och bank	Not 12	1 054 298	723 765
Summa omsättningstillgångar		<u>3 040 466</u>	<u>3 415 513</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>227 601 313</u></b>	<b><u>229 420 589</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	182 259 000	182 259 000
Yttre underhållsfond	3 809 238	2 720 238
	<u>186 068 238</u>	<u>184 979 238</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 612 984	2 782 709
Årets resultat	1 284 368	919 274
	<u>3 897 352</u>	<u>3 701 984</u>
Summa eget kapital	<u>189 965 589</u>	<u>188 681 221</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>26 998 725</u>	<u>39 163 233</u>
	26 998 725	39 163 233
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 151 736	151 736
Leverantörsskulder	206 935	272 163
Skatteskulder	298 492	214 790
Övriga skulder	Not 15 105 662	105 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>874 174</u>	<u>832 078</u>
	10 636 999	1 576 135
Summa skulder	<u>37 635 724</u>	<u>40 739 368</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>227 601 313</u></b>	<b><u>229 420 589</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 284 368	919 274
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 507 135	1 505 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 791 503</u>	<u>2 424 836</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	48 350	-189 688
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	60 864	191 744
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 900 716</u>	<u>2 426 892</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-62 906	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-62 906</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 164 508	-2 123 124
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 164 508</u>	<u>-2 123 124</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-326 698</b>	<b>303 768</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 034 847</b>	<b>2 731 079</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 708 149</b>	<b>3 034 847</b>

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







## HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm

### 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 0,88% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### 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.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.



**HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 261 972	3 261 972
Individuell mätning el	286 219	326 832
Hyror	2 530 878	2 505 252
Övriga intäkter	29 814	368 152
Bruttoomsättning	<u>6 108 884</u>	<u>6 462 208</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 250	-4 500
	<b>6 105 634</b>	<b>6 457 708</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	324 018	387 010
Reparationer	480 188	630 557
El	352 526	388 960
Uppvärmning	650 655	670 673
Vatten	124 643	116 088
Sophämtning	102 088	95 801
Fastighetsförsäkring	69 480	62 036
Kabel-TV och bredband	156 634	156 624
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	345 244	338 919
Förvaltningsarvoden	196 046	247 712
Övriga driftkostnader	19 149	19 445
Planerat underhåll	20 000	337 394
	<b>2 840 670</b>	<b>3 451 217</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 529	9 333
Administrationskostnader	9 662	21 834
Extern revision	13 000	11 200
Medlemsavgifter	16 140	16 140
	<b>47 331</b>	<b>58 508</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	94 600	93 001
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	5 000	15 875
Sociala avgifter	12 982	35 504
	<b>117 582</b>	<b>149 380</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	679	919
Övriga ränteintäkter	3 082	3 766
	<b>3 761</b>	<b>4 685</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	311 362	378 452
Övriga räntekostnader	947	0
	<b>312 309</b>	<b>378 452</b>

**HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	171 078 000	171 078 000
Ingående anskaffningsvärde mark	66 460 000	66 460 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>237 538 000</b>	<b>237 538 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-11 533 424	-10 027 862
Årets avskrivningar	-1 505 562	-1 505 562
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 038 986</b>	<b>-11 533 424</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>224 499 014</b>	<b>226 004 576</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	13 400 000	13 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>270 800 000</b>	<b>270 800 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	161 482	161 482
Årets investeringar	62 906	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>224 388</b>	<b>161 482</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-161 482	-161 482
Årets avskrivningar	-1 573	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-163 055</b>	<b>-161 482</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>61 333</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 386	3 507
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 653 852	2 311 082
	<b>1 657 238</b>	<b>2 314 589</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	194 130	218 775
Upplupna intäkter	134 800	79 227
	<b>328 930</b>	<b>298 002</b>

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

**HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	SBAB	1 052 298	723 465
	Handelsbanken	2 000	300
		<b>1 054 298</b>	<b>723 765</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	104444	1,02%	2021-06-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	188671	0,87%	2022-06-30	6 590 291	114 448
Stadshypotek AB	252727	0,61%	2023-03-01	10 060 170	37 288
Stadshypotek AB	280370	0,75%	2024-06-01	10 500 000	0
				36 150 461	151 736

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 391 781

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 998 725**

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 säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 58 759 000 58 759 000

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	9 151 736	151 736
	<b>9 151 736</b>	<b>151 736</b>
Varav amortering	151 736	151 736

**Not 15 Övriga skulder**

Momsskuld	104 164	104 393
Källskatt	0	975
Övriga kortfristiga skulder	1 498	0
	<b>105 662</b>	<b>105 368</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	21 863	24 573
Förutbetalda hyror och avgifter	396 589	395 629
Övriga upplupna kostnader	455 722	411 876
	<b>874 174</b>	<b>832 078</b>

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



## HSB bostadsrättsförening Brända Tvätten i Stockholm

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Arne Juhlin

.....  
Björn Lindström

.....  
Christer Sundbom

.....  
Lena Eriksson

.....  
Nina Omberg

.....  
Stig-Lennart Ebberstein

.....  
Xi-Peng Lam

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Olle Jiman  
Av föreningen vald revisor

.....  
Martin Fredriksson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm, org.nr. 769612-1297

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brända Tvätten i Stockholm 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 Brända Tvätten i Stockholm 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

.....  
Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Olle Jiman  
Av föreningen vald revisor

## 24 Motioner

### 24.1 Motion angående solceller

Enligt solkartan över vårt område har våra byggnader god potential för solel och solvärme. Att använda solen som energikälla innebär både en vinst för klimatet och vår förenings ekonomi på lite längre sikt. Jag föreslår att styrelsen undersöker möjligheten att installera solceller/solfångare på våra tak.

<http://solkartan.miljo.stockholm.se/stockholms-solkarta/>

John McCarthy

#### **Styrelsens svar**

Styrelsen ser positivt på alla åtgärder som till rimlig kostnad kan medverka till förbättrad miljö. Styrelsen föreslår att vi med hjälp av extern konsult utreder förutsättningarna för att installera solceller. Det gäller bland annat sol- och effektmässiga förutsättningar, myndighetsförutsättningar, utrustningsalternativ samt förutsättningar ur ett ekonomiskt perspektiv.

**Styrelsen yrkar att föreningsstämman bifaller motionen i enlighet med styrelsens förslag.**

### 24.2 Motion angående tak över uteplatsen på innergården

Under det senaste året har uteplatsen på innergården utnyttjats frekvent. Bra plats att träffas på under ”coronasäkra” förhållanden. Det är många som nu upptäckt hur trevligt det är att ses på detta sätt.

Tyvärr bor vi i ett land där vädret ofta sätter stopp för träffarna.

Mitt förslag är att föreningen låter bygga ett tak över en del av trädäcket på gården.

Margareta Widén

#### **Styrelsens svar**

Styrelsen är positiv till idén att i någon form övertäcka del av trädäcket. Styrelsen anser dock att om man bygger ett fast tak så kommer det att skapa ett ”konstant mörker” över en stor del av vårt trädäck. Därför föreslås att styrelsen får mandat att utreda alternativ till en mer öppen Pergola-lösning med skjutbart sol-/regnskyddstak.

**Styrelsen yrkar att föreningsstämman bifaller motionen i enlighet med styrelsens förslag.**



## 24.3 Motion om ändring av bokningsbara tvättider i tvättstugan

Förslag: Att ändra de bokningsbara tiderna i tvättstugan till ett av alternativen:

<b>1:</b> 7-10 10-13 13-16 16-18 18-22	<b>2:</b> 7-10 10-13 13-16 16-20 20-22
---	---

Idag är samtliga tider 3 timmar långa: 7-10, 10-13, 13-16, 16-19, 19-22.)

Motivering:

Idag kan man boka tvättstugan i tre timmar åt gången. Vi har en liten tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Det gör att man inte kan tvätta så mycket åt gången, man hinner inte med sex maskiner tvätt tex. Familjer med barn har ofta väldigt mycket tvätt och har svårt att hinna tvätta och torka all tvätt på bara tre timmar. Samtidigt har andra boende mindre tvätt och behöver inte alla tre timmarna för att bli klara. För att bättre tillgodose allas behov av tvättstugan föreslås därför en ändring av de bokningsbara tiderna så det finns en längre sammanhängande tid, och en kortare. Övriga tider förblir som tidigare.

Förslaget att förlänga just en tid på eftermiddag/kväll motiveras genom att vuxna i barnfamiljer ofta arbetar på dagtid och behöver kunna tvätta efter arbetstid, på så sätt tillgodoses deras behov bäst.

Förslaget innebär en mindre/ingen kostnad för föreningen då man bara behöver ändra tiderna på bokningstavlan i tvättstugan.

Ida Udovic

### Styrelsens svar

Styrelsens erfarenhet är att för många är tiden 19-22 en av de bästa och mest använda tvättiderna och att den tiden inte bör ändras.

**Styrelsen yrkar att föreningsstämman avslår motionen.**

## 24.4 Motion om grind till innergården

Motivering:

Det har förekommit inbrottsförsök i husen från innergården. Det förekommer också frekventa cykelstölder från gården. Undertecknad har sedan sin flytt till föreningen blivit bestulen på inte mindre än fyra cyklar. En stals genom inbrott från cykelrummet som har ingång från gården. Tre har stulits under det senaste året (sedan våren 2020) från gården. Det händer också att personer som inte är boende i föreningen nyttjar eller kommer in på gården. En hög grind med kodlås eller dyl skulle göra gården och de boendes lägenheter tryggare och förhindra denna mängd stölder från gården.

Det har varit tal om en grind i årtal, jag önskar med denna motivation väcka liv i frågan igen.

Ida Udovic

### **Styrelsens svar**

Styrelsen anser att nyttan av en grind, för närvarande, inte synes stå i proportion till kostnaderna, de estetiska och praktiska konsekvenserna samt olägenheterna för de boende och att grind därför inte ska byggas.

Styrelsen följer dock utvecklingen av eventuella önskade händelser på innergården och frågan om grind kan senare åter komma att aktualiseras.

**Styrelsen yrkar att föreningsstämman avslår motionen.**

## 24.5 Motion om att sätta upp ett växthus på gården

Beslut önskas i frågorna:

1. Att trädgårdsgruppen ges mandat att undersöka möjligheten till att sätta upp ett växthus på gården och ta fram underlag för beslut av styrelsen.
2. Att styrelsen får mandat att under året fatta beslut inkl gällande kostnad, för att ev sätta upp ett växthus på gården om det bedöms lämpligt så att ett växthus kan sättas upp inför våren 2022.

Trädgårdsgruppen önskar uppföra ett växthus på innergården. Syftet med växthuset är både att kunna odla bättre, och att kunna ha social samvaro - därmed kan det vara alla boende till glädje. Det viktigaste är att utforma det så att det går att sitta där och exempelvis fika. Föreningen har inga lokaler att umgås inomhus så på så sätt kan man fler möjligheter att umgås. Växthuset bör därför vara tillräckligt stort för att rymma odlingar, som i huvudsak sköts av trädgårdsgruppen, såväl som bord och stolar för sällskap.

Önskvärt om möjligt vore att kunna värma upp växthuset för att kunna användas när det är kallt, samt ev ha växtlampor för att främja maximal tillväxt av plantorna. Det innebär att el behövs.

Alla boende ska kunna ta del av odlingarna och utnyttja sittgruppen. Ingen förhandsbokning ska krävas.

Växthuset bör vara i storleken 20-25 kvm. Inget byggnadslov behövs under 30kvm så det går bra. Den storleken passar bra för ändamålet att kunna umgås.

Växthuset bör placeras längs trädäcket på gräsmattan, där det idag står fyra pallkragar.

Av estetiska och trevnadskäl bör det vara gjort av glas då plast är fult och inte är trevligt att sitta i. För växthus finns sk stormsäkert glas som tål stora påfrestningar och som kan köpas med 12 års garanti. Ramarna bör byggas av aluminium som är underhållsfritt, som målas i samma färg som övrigt trä på staket, lådor, plank etc på gården. På så sätt passar det in.

Växthuset bör öppnas med exempelvis kodlås, för att hålla obehöriga ute och så att barnen inte leker där utan uppsyn av vuxna. Alla boende får koden.

Förslaget om växthus motsäger inte förslagen som finns om att ha någon form av regn/solskydd på trädäcket - trädgårdsgruppen stöttar dessa förslag då de ger större möjligheter att nyttja gården, och ser växthuset som ett komplement till trädäcket och ytterligare en möjlighet till social samvaro på gården

Rättelse 27 mars Behöver göra en rättelse till. Vi har tagit fel på storleken man kan bygga utan byggnadslov. Det är 15kvm. Därför föreslår vi 15kvm växthus på gården.

Ida Udovic och Annika Wiggberg

### Styrelsens svar

Styrelsen anser att det finns många positiva aspekter med ett växthus på gården och föreslår därför, i enlighet med motionen, att trädgårdsgruppen ges mandat att undersöka möjligheten till att sätta upp ett växthus på max 15 kvm på innergården samt att ta fram underlag för beslut av styrelsen. Styrelsen föreslår att utredningsarbetet och underlaget för beslut bland annat belyser:

- Lämplig konstruktion, material och leverantör
- Kostnaderna (investering, etablering, inköp växter och inredning samt för drift)
- Lämplig placering, utan att inkräkta i för stor utsträckning på innergårdens öppna gräs-, samvaro- och lekytor
- Estetiska aspekter
- Synpunkter från närmast belägna grannar
- Eventuella myndighetskrav
- Samverkan växthus av glas och lekande barn
- Hur skötsel och underhåll av växthus och växtlighet kan säkras över tid.

**Styrelsen yrkar att föreningsstämman bifaller motionen i enlighet med styrelsens förslag.**



# Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## 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**