



ÅRSREDOVISNING 2017-2018

HSB Bostadsrättsföreningen Masken i Stockholm



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer 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 Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i **BRF Masken** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

När: 9 oktober, 2018

Tid: 18.00.

Plats: Pumpans lokaler Färgårdstorget

Förslag till dagordning

- § 1 föreningsstämmans öppnande
- § 2 val av stämмоordförande
- § 3 anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 godkännande av röstlängd
- § 5 godkännande av dagordning
- § 6 val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- § 7 val av minst två rösträknare
- § 8 fråga om kallelse skett i behörig ordning
- § 9 genomgång av styrelsens årsredovisning
- § 10 genomgång av revisorernas berättelse
- § 11 beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- § 12 beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- § 13 beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 14 beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 presentation av HSB-ledamot
- § 17 beslut om antal revisorer och suppleant
- § 18 val av revisor/er och suppleant
- § 19 beslut om antal ledamöter i valberedningen
- § 20 val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- § 21 val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- § 22 av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. Andra beslutet om ändringar av stadgar.
 - b. Piskrummens användning
 - c. Individuell elmätning
- § 23 beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- § 24 föreningsstämmans avslutande.

Välkomna!

/Styrelsen

Glöm inte spara din årsredovisning. Om du överlåter din lägenhet, ska köparen överta ditt exemplar.



Org Nr: 702001-4135

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

Org.nr: 702001-4135

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-05-01 - 2018-04-30

ÅRSREDOVISNING för HSBs Brf MASKEN i STOCKHOLM

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Masken i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-05-01–2018-04-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1958-12-10 och registrerades 1959-02-21. Föreningen äger och förvaltar fastigheten MASKEN 50 i Sofia församling i Stockholm bestående av 181 lägenheter på 11 085 m², 6 lokaler på 1 154 m² och ett garage bestående av 171 platser samt 52 parkeringsplatser på gården. Föreningen övertogs av bostadsrätthavarna vid extra föreningsstämma 1971-12-16. Föreningens nya stadgar registrerades 2015-05-05.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

STYRELSE

Styrelsen har från årsstämman den 12 oktober 2017 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Lennart Egelstad	Ordförande	Vald till stämman år 2018
Goran Macek	Vice ordförande	Vald till stämman år 2018
Kent Runnquist	Sekreterare	Vald till stämman år 2019
Elin Kjørrefjord	Ledamot	Vald till stämman år 2019
Per Engström	Ledamot	Vald till stämman år 2019
Nathalie Andersson	Ledamot	Utsedd av HSB Stockholm

Avgick i maj 2018

Suppleanter:

Jörgen Söderström	Suppleant	Vald till stämman år 2018
Sofia Franczak	Suppleant	Avgick i november 2017

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Lennart Egelstad, Goran Macek och suppleanten Jörgen Söderström.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Lennart Egelstad, Goran Macek, Kent Runnquist, Per Engström och Elin Kjørrefjord två i förening. *02*

REVISORER

Revisorer har varit Jonathan Wentzell och som arbetande suppleant Ervin Meisels, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB. Revisor och suppleant väljs för ett år i taget och nyval skall ske på ordinarie föreningsstämma.

OMBUD VID DISTRIKTSSTÄMMA

Till föreningens ombud vid distriktsstämma för distrikt IV utsåg styrelsen, Kent Runnquist och Goran Macek.

VALBEREDNING

2017 års stämma utsåg till valberedning:

Anna Glaser	(sammankallande) omval
Johanna Beijbom	omval
Johan Arnell	nyval

UNDERHÅLLSPLAN

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

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 oktober 2017.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda ordinarie styrelsemöten. Styrelsen har därutöver deltagit i sammanträden med HSB Stockholm mm.

MEDLEMSANTAL

Föreningen har 248 medlemmar. Under verksamhetsåret har 25 lägenhetsöverlåtelse skett.

VICEVÄRD

Vicevärdssysslan har upphört och styrelsemedlemmarna har turats om att bemanna expeditionen 2:a och 4:e onsdagen varje månad med ett mötesarvode per gång.

Föreningen har avtal med HSB om fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning och felanmälan samt med Swedal Fastighet städning av allmänna utrymmen i fastigheterna.

AVGIFTER och HYROR

Budgeten är i balans och någon ytterligare avgiftshöjning är inte aktuell för närvarande. Den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter ligger för närvarande på 479,50 kr.

Hyran för lokaler är indexreglerade, förutom lokalen Bohusgatan 35, som har en årlig höjning med 1 % från och med 2019-01-01. För parkerings-platserna på gården har hyrorna frikopplats från lägenheternas avgiftsutveckling.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men föreningen bekostar det viktiga bostadsrättstillägget för samtliga bostadsrätter i föreningen.

02

TIDIGARE GENOMFÖRT UNDERHÅLL (ENBART STÖRRE ÅTGÄRDER)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Taket hus B	Renovering
2015	Taket hus C	Renovering
2016	Taket hus D	Renovering
2016	Hiss Bohusg 41	Renoverad
2017	Hiss Bohusg 37	Renoverad
2017	Hiss Ringv 126	Renoverad

NÅGOT OM VAD SOM SKETT UNDER ÅRET

Säkerheten i garaget: Styrelsen har utökad Nokas ronderingar att inkludera även källarutrymmen, på grund av alla objudna övernattare.

Taket på hus A Ringvägen 122-130 har renoverats för ca 2,2 miljoner kronor

Norra gården mellan hus A och B har gjorts om totalt för ca 2,75 miljoner kronor.

Vi har ett avtal med JE Mark gällande trädgårdsskötseln.

En besiktning av balkonger, dörrar och fönster har skett och erforderliga reparationer av balkonger har utföras under 2017/2018.

Styrelsen har gjort en översyn av föreningens ekonomiska situation som.

Styrelsen har uppdaterat vår hemsida, så att den uppdaterad med giltig och relevant information. Adressen till hemsidan är www.brfmasken.se. Styrelsen har också en mejladress: styrelsen@brfmasken.se, dit man kan vända sig med frågor och förslag.

Antal Masknytt utgivna och utdelade till alla under året är tre (juni samt november 2017 och mars 2018).

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-01 och 2017-10-03.

NÅGRA ORD OM DET EKONOMISKA LÄGET

Det ekonomiska läget är gott, årets resultat är 2 612 150 kronor i vinst. Årets kassaflöde slutade på - 1 855 526 kronor. Någon höjning av avgiften är inte planerad.

02

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	8 865 005	8 904 574	8 392 578	8 189 451	7 863 750
Resultat efter					
finansiella poster	2 612 150	2 752 266	2 234 180	1 745 093	1 695 999
Årsavgift*, kr/kvm	479	479	479	479	479
Drift**, kr/kvm	290	297	293	288	301
Belåning, kr/kvm	424	469	471	474	475
Soliditet, %	78	74	72	70	67

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 529 385	734 725	5 767 410	9 979 397	2 752 266	21 763 184
Reservering till fond 2017			750 000	-750 000		
Ianspråktagande av fond 2017			-370 984	370 984		
Balanserad i ny räkning				2 752 266	-2 752 266	
Årets resultat					2 612 150	2 612 150
Belopp vid årets slut	2 529 385	734 725	6 146 426	12 352 647	2 612 150	24 375 333

02

Disposition av årets resultat:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 731 663
Årets resultat	2 612 150
Reservering till underhållsfond	- 750 000
Ianspråktagande av underhållsfond	370 984
Summa till stämmans förfogande	<hr/> 14 964 797

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	14 964 797
-------------------------	------------

62

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

		2017-05-01	2016-05-01
Resultaträkning		2018-04-30	2017-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 865 005	8 904 574
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 794 922	-4 832 061
Övriga externa kostnader	Not 3	-320 779	-252 329
Planerat underhåll		-370 984	-483 788
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-424 148	-311 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 363	-284 377
Summa rörelsekostnader		-6 246 196	-6 163 860
Rörelseresultat		2 618 810	2 740 714
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	51 257	73 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-57 917	-61 812
Summa finansiella poster		-6 660	11 552
Årets resultat		2 612 150	2 752 266

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Balansräkning		2018-04-30	2017-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 664 456	12 552 339
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>3 514 187</u>	<u>3 791 269</u>
		20 178 643	16 343 608
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>20 179 143</u>	<u>16 344 108</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		18 209	21 453
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 161 894	1 023 729
Placeringskonto HSB Stockholm		88 555	88 294
Övriga fordringar	Not 10	15 506	4 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>299 793</u>	<u>362 192</u>
		1 583 957	1 500 268
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 500 000	11 500 000
Kassa och bank	Not 13	11 261	5 213
Summa omsättningstillgångar		<u>11 095 218</u>	<u>13 005 481</u>
Summa tillgångar		<u>31 274 361</u>	<u>29 349 589</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm****Balansräkning****2018-04-30****2017-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 529 385

2 529 385

Upplåtelseavgifter

734 725

734 725

Yttre underhållsfond

6 146 426

5 767 410

9 410 5369 031 520*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

12 352 647

9 979 397

Årets resultat

2 612 150

2 752 266

14 964 79712 731 663

Summa eget kapital

24 375 33321 763 183**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

5 153 7145 148 690

5 153 714

5 148 690

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

30 000

54 148

Leverantörsskulder

394 013

390 795

Skatteskulder

17 962

53 064

Övriga skulder

Not 17

94 670

42 694

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 208 6691 897 014

1 745 314

2 437 716

Summa skulder

6 899 028

7 586 406

Summa eget kapital och skulder**31 274 361****29 349 589**

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 612 150	2 752 266
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	335 363	284 377
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 947 513</u>	<u>3 036 643</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	54 737	-47 800
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-668 254</u>	<u>143 408</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 333 996</u>	<u>3 132 250</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-4 170 398</u>	<u>-3 535 259</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 170 398</u>	<u>-3 535 259</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-19 124</u>	<u>-23 248</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-19 124</u>	<u>-23 248</u>
Årets kassaflöde	-1 855 526	-426 256
Likvida medel vid årets början	12 617 236	13 043 493
Likvida medel vid årets slut	10 761 711	12 617 236

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Noter	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 315 028	5 315 028
Hyror	3 314 351	3 209 676
Övriga intäkter	256 982	390 911
Bruttoomsättning	<u>8 886 361</u>	<u>8 915 615</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-21 327	-11 026
Hyresförluster	-29	-15
	8 865 005	8 904 574
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	693 251	583 812
Reparationer	716 294	662 905
El	297 550	298 165
Uppvärmning	1 639 976	1 760 231
Vatten	221 197	210 437
Sophämtning	84 555	128 898
Fastighetsförsäkring	246 789	222 310
Kabel-TV och bredband	74 597	72 095
Fastighetskatt och fastighetsavgift	469 997	470 540
Förvaltningsarvoden	320 734	365 517
Övriga driftkostnader	29 982	57 151
	4 794 922	4 832 061
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	86 748	85 801
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 893	13 822
Administrationskostnader	102 289	88 006
Extern revision	17 082	11 880
Konsultkostnader	0	300
Medlemsavgifter	91 767	52 520
	320 779	252 329
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	250 000	242 000
Revisionsarvode	10 000	9 000
Övriga arvoden	13 200	17 999
Sociala avgifter	76 301	42 305
	349 501	311 304
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	793	559
Ränteintäkter HSB placeringskonto	88	730
Ränteintäkter skattekonto	-157	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	50 265	70 553
Övriga ränteintäkter	268	1 521
	51 257	73 364
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	57 478	61 571
Övriga räntekostnader	439	241
	57 917	61 812

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Noter	2018-04-30	2017-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	22 037 342	20 359 526
Anskaffningsvärde mark	2 400 000	2 400 000
Årets investeringar	4 447 480	1 677 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 884 822	24 437 342
Ingående avskrivningar	-11 885 003	-11 600 626
Årets avskrivningar	-335 363	-284 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 220 366	-11 885 003
Utgående bokfört värde	16 664 456	12 552 339
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	171 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	8 000 000
Summa taxeringsvärde	296 800 000	296 800 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde hiss	0	320 438
Ingående anskaffningsvärde tak	3 737 045	1 613 388
Ingående anskaffningsvärde gård	54 223	0
Årets investeringar hiss	0	1 357 378
Årets investeringar tak	710 436	2 123 657
Årets investeringar gård	2 736 650	54 223
Årets investeringar balkong	723 313	0
Omklassificering till byggnad	-4 447 480	-1 677 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 514 187	3 791 268
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 006	4 600
Övriga fordringar	7 500	0
	15 506	4 600
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	254 831	315 389
Upplupna intäkter	44 962	46 803
	299 793	362 192
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 100 000	2 100 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 400 000	5 400 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000
	9 500 000	11 500 000

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm****Noter** **2018-04-30** **2017-04-30****Not 13 Kassa och bank**

Nordea plusgiro		11 261	3 750
Övriga bankkonton		0	1 463
		11 261	5 213

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 529 385	734 725	5 767 410	9 979 397	2 752 266
Resultatdisposition			379 016	2 373 250	-2 752 266
Årets resultat					2 612 150
Belopp vid årets slut	2 529 385	734 725	6 146 426	12 352 647	2 612 150

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788824544	1,10%	2021-03-21	3 000 000	30 000
Nordea Hypotek	39788802028	1,00%	2020-11-11	2 183 714	30 000
				5 183 714	60 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 123 714

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 883 714

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 10 918 000 10 918 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 30 000 54 148

Not 17 Övriga skulder

Momsskuld	92 360	42 694
Övriga kortfristiga skulder	2 310	0
	94 670	42 694

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 423	7 875
Förutbetalda hyror och avgifter	681 729	718 470
Övriga upplupna kostnader	523 517	1 170 669
	1 208 669	1 897 014

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

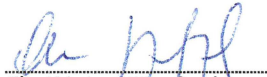


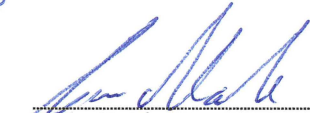
HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

Noter

2018-04-30 2017-04-30

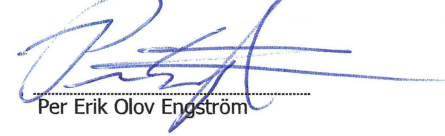
Stockholm, den 5.9 2018


Elin Kristina Kjörrefjord

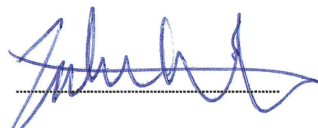

Göran Macek

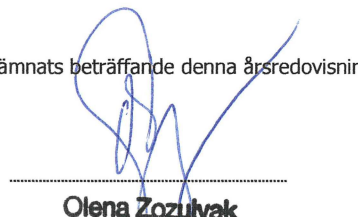

Kent Runnquist


Lennart Egelstad


Per Erik Olov Engström

Vår revisionsberättelse har 2018-09-16 lämnats beträffande denna årsredovisning


JONATAN WENZEL
Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Masken i Stockholm, org.nr. 702001-4135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masken i Stockholm för räkenskapsår 2017-05-01 – 2018-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

02

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 Masken i Stockholm för räkenskapsår 2017-05-01 – 2018-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

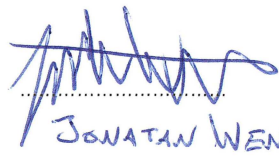
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 16/9 2018


Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Jonathan Wentzel
Av föreningen vald revisor

Valberedningen har intervjuat medlemmarna i styrelsen. Styrelsearbetet verkar fungera bra, men arbetsfördelningen är som tidigare ojämnt fördelad. Valberedningen ser det som anmärkningsvärt att omsättning av ledamöter är fortsatt hög.

Val av ordinarie styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens förslag innebär att styrelsen, i tillägg till HSB representanten, kommer att bestå av 4 ordinarie ledamöter. Valberedningen lämnar följande förslag:

- Valberedningen föreslår omval av Goran Macek på två år
- Valberedningen föreslår fyllnadsval av Johanna Andersen som ordinarie ledamot på ett år

Presentation av Johanna Andersen:

”Bor på Ringvägen 124 i Brf Masken sedan mitten av år 2016. Är för tillfället föräldraledig. Arbetar annars inom ett service-yrke, i huvudsak med ledarskap. Stor del av de senaste 10 åren har spenderats utanför Sverige.”

- Valberedningen föreslår fyllnadsval av Magnus Blomdahl som ordinarie ledamot på ett år

Presentation av Magnus Blomdahl:

”Har bott på Ringvägen 124 i snart 2 år. Kommer från Norrbotten, är uppväxt i Kalix. Är 48 år. Högskoleexamen i pedagogik och magisterexamen i företagsekonomi med inriktning mot organisation & management. Tidigare arbetsledare/chef i elva år och de sista fem åren nämnds-/kommunsekreterare. Fritiden består mestadels av träning inför diverse motionslopp i löpning. “

Elin Kjørrefjord och Per Engström kommer att avgå från styrelsen i förtid. Lennart Egelstad, Jörgen Söderström och Sofia Franczak har valt att inte låta sig nomineras för omval.

Val av revisor och revisorssuppleant

- Valberedningen föreslår nyval av Peter Hübner som revisor på ett år.
- Valberedningen kommer att återkomma i frågan kring revisorssuppleant.

Arvodesförslag

Valberedningens uppfattning är att arvoden kan komma att justeras på sikt vid en eventuell minskad arbetsinsats från styrelsen t ex genom köpta tjänster. Det är valberedningens uppfattning i nuläget att styrelsen och revisorn lägger ner en avsevärd mängd tid och kraft på sina uppdrag och vi finner det rimligt att detta avspeglas i någon mån i form av ersättningsnivåer.

Valberedningen föreslår följande arvoden under kommande år:

- Styrelsen - 175.000 SEK. Denna summa fördelas mellan styrelsens medlemmar
- Mötesarvode - 600 SEK per möte och styrelsemedlem
- Revisor - 20.000 SEK

Valberedningen

Medlemmarna i den nuvarande valberedningen önskar avgå en i taget under en treårsperiod. Detta för att behålla kontinuitet och kunna utnyttja fungerande rutiner som har upparbetats under åren. I tur att avgå i år är Anna Glaser. En ny medlem till valberedningen för kommande mandatperiod förväntas föreslås på stämman.

Valberedningen har bestått av Anna Glaser (sammankallande), Johanna Bejbom och Johan Arnell.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 maj – 30 april.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

1-4 gamla

5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Resterande gamla punkter

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

Medlem får företrädas av valfritt ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 45 Vissa meddelanden

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Motion 1 2018

Inglasning av balkonger.

Nu när balkongerna är besiktigade är det önskvärt att Brf. Masken medverkar till inglasning av föreningens balkonger för att förlänga nyttjandet under året.

Förslaget är att detta skulle göras på samma sätt andra HSB-föreningar gjort, genom att föreningen sluter avtal med ett eller flera företag som tar fram underlag för bygglov för de 3 – 4 olika typer av balkonger som finns. Föreningen ska inte betala för detta.

Information om förutsättningarna för inglasning, utpekat företag etc. sprids till medlemmarna.

När sedan respektive medlem vill glasa in sin balkong så ska detta godkännas av föreningen i vanlig ordning. Med godkännandet villkoras även hur inglasningen ska utföras.

Medlemmen beställer inglasningen från utpekat företag som söker bygglov hos kommunen och utför arbetet. Installationskostnaden inklusive bygglov tas av den beställande medlemmen.

Med vänlig hälsning
Ulf Lind, Lgh. 159.



Motion 2

Motion angående övernattningslägenhet

Inför att göra om piskrummen i 37:an och 41:an till gemensamhetslokaler frågade vi alla boende, genom lappar i trappuppgångarna, vad man ville att lokalerna skulle användas till. Övernattningslägenhet var det som de flesta av de som svarade ville ha. Då det inte är görbart föreslår jag att lokalen på Bohusgatan 35, som i dagsläget hyrs av Min massage, byggs om till en övernattningslägenhet.

Jag föreslår att man börjar undersöka möjligheten samt kostnaden för en sådan förvandling av lokalen så att det sedan går att fatta ett beslut om lokalen ska göras om till övernattningslägenhet och nuvarande hyresgäst ska sägas upp eller inte.

Johanna Bejbom
Bohusgatan 41

Motion

nr 3

Till styrelse brf Masken

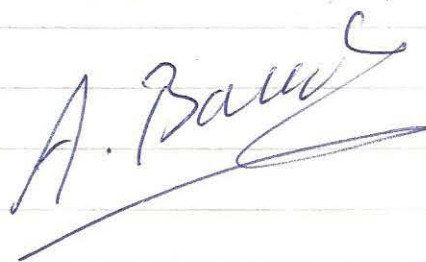
30 AUG 2018

Jag förslår att styrelse tar kontakt med Stockholms stad angående som beskrivs i motionen.

- 1- Att 2 tygare i 5 år sitter fram för våran hus och sova ätar fyller sina fötter på dom 2 bänken framför våran hus och massor med skräp efter deras matt "jeg Lemnad bilder" tidigare tidigare till styrelse! hur smutsigt är!
- "Almerna ytan" ska inte användas permanent i sår! äldre har inte plats att sitta!
- jag och andra i förening känns otrygt, obekvämt att bli kontrollerad av dom 2 tygare det innebär våran säkerheten i faran.
- Ingången från Ringvägen är alltid skräp klotrat resten av tygare ibland jag känner det! och blocka saker och ting!
- stölder + förstörelse i gärdet, i källare och "hemlösa" sovet i koridoren på Ringv hus har fått komma!
- Dom 2 tygare vet mycket om oss var vi bor, ~~vår bil~~ våran bilar tider Vi går in i huset ute från huset liksom våran bilar etc! och garaget Det kan innebära otrygghet på alla sätt!

Abdel Barrada

Ringv 128



Motion till årsstämma Brf Masken 2018-10-09

Nya rutiner för spridning av information till boende

Bakgrund

Styrelsen för Brf Masken har en historik av att i första hand informera medlemmarna genom ett fysiskt brev kallat "Masknytt". I vissa perioder har detta delats ut fyra gånger per år, i vissa perioder mer sällan än så. I dagens informationssamhälle är detta att betrakta som långsam kommunikation, vilket leder till att medlemmar inte vet vad som händer i sin förening. Ju mindre medlemmarna vet om vad som händer, desto mindre är chansen att de känner tillhörighet och därmed engagemang för att bidra till föreningens välmående.

Förslag

Med anledning av ovanstående situation föreslår jag att styrelsen anammar ett mer modernt förhållningssätt till kommunikation med sina medlemmar, och övergår till en i första hand digital kommunikation. Jag föreslår därför att styrelsen ska få i uppdrag att:

1. senast en vecka efter varje styrelsemöte publicera information om relevant pågående arbete på <http://www.brfmasken.se/masknytt/>,
2. slå på funktionen för att medlemmar ska kunna få e-post då en nyhet publiceras på <http://www.brfmasken.se/masknytt/>,
3. vid större projekt (såsom trädgården på norra gården) utse en informationsansvarig som löpande lägger upp information på Masknytt om hur projektet fortskrider, samt
4. en gång per kvartal sammanställa det senaste kvartalets nyheter och skriva ut i stil med befintligt "Masknytt" för de medlemmar som inte vill/kan ta till vara på digitala nyheter.

Detta förslag innebär en försumbar mängd nytt arbete för styrelsen jämfört med att endast distribuera Masknytt via papper.

Motionen inlämnad av

Jonatan Wentzel

Fil Styrelse - BRF Masken 23/AUG 2019

- Jag förslår att föreningen sätter upp övervakningskameror i garaget för att motverka stöldar & inbrott och skadegörelse i bilar & garaget!
- Även om kameror inte hindrar brott, så har de en skrämmande effekt!
- Under året har förekommit bil stöldar & bil inbrott & förstörelse!

Abdel Barrada
Ringv 128

- P.S - Jag har själv blivit bestulen av min bil och förstörelse av bilen!?
- andra har också drabbade av stöldar och förstörelse? i våra garag?

Motion 6

Motion om cykel- och transportlösningar

Med upprustningen av norra gården tog föreningen ett stort steg till att bli mer cykelvänlig. De nya cykelplatserna har bidragit till att fler medlemmar kan låsa fast sina cyklar på ett bra och säkert sätt. Att fler människor byter transportsätt från bil till cykel är positivt både den egna hälsan och vår miljö.

Därför vill vi att BRF Masken tar ytterligare kliv framåt för att bli en förening där cykling och gemensamma transporter prioriteras. Vi tror att den här utvecklingen skulle underlättas av att en grupp som enbart arbetar med dessa frågor bildas. Gruppen skulle till exempel kunna få i uppgift att:

- i samarbete med styrelsen, ta fram ett förslag på en lastcykelpool.
- ansvara för märkning och rensning av cyklar i gemensamma utrymmen.
- ta fram förslag till regler för parkering och förvaring av cyklar.
- ta fram förslag till andra förbättringar såsom förbättrade cykelställ.
- undersöka möjligheten att i samarbete med t.ex. Sunfleet starta en liten bilpool enbart för föreningens medlemmar.
- undersöka möjligheten – möjligen i samarbete med bilpoolsföretag – att återkommande erbjuda föreningens medlemmar transport av elskrot, miljöfarligt avfall och liknande till närliggande återvinningscentraler.

Motionärerna är kandidater till att ingå i gruppen, som även kan bestå av andra/fler medlemmar.

Motionärerna yrkar därför att:

- årsmötet beslutar tillsätta en grupp för transportmedel med fokus på cykel och gemensamma lösningar.
- en av gruppens målsättningar ska vara att införa en lastcykelpool under 2019.
- gruppens övriga arbetsuppgifter fastställs i samarbete med styrelsen.

Stockholm 31 augusti 2018

Emilie Göransson, Axel Pettersson, Elisabet Wahl

Motion 7

Den nedre delen av fasaden mot Bohusgatan är tyvärr främst ett klotterplank. Grannfastigheten har satt rosor, som tagit sig och förgyller vår gata. Förslag:

att årsmötet uppdrar åt styrelsen - som i sin tur kan delegera uppdraget till trädgårdsgruppen - att till en rimlig kostnad förlänga rosenrabatten längs vår fasad mot Bohusgatan. I uppdraget ingår också att tillstånd fås från kommunen.

Emilie Göransson
Elisabet Wahl

Motionssvar 2018

Motion 1 "Angående inglasning av balkonger."

Styrelsen föreslår att en balkonggrupp bildas som ska ta fram alla förutsättningar för inglasning av balkonger. Gruppen får också i uppdrag att ta in offerter från minst 3 entreprenörer.

Styrelsen yrkar bifall på motionen och anser att den därmed är besvarad.

Motion 2 "Angående övernattningslägenhet."

Om lokalen skall användas som uthyrningslägenhet så erfordras det en hel del ombyggnader då det bland annat inte finns duschmöjligheter. Föreningen skulle tappa en hyresinkomst på ca 52 000 kronor/ år. Vår grannförening Ringen har en övernattningslägenhet som vi har en möjlighet att få hyra.

Styrelsen yrkar avslag på motionen och anser att den därmed är besvarad.

Motion 3 "Angående tiggare utanför Lansén."

Styrelsen har ingen befogenhet att stoppa dessa människor att sitta där eller på sofforna.

Styrelsen yrkar avslag på motionen och anser att den därmed är besvarad.

Motion 4 "Nya rutiner för spridning av information till boende"

Styrelsen instämmer delvis med förbehållet att en stor del av alla boende inte har den vana som motionsställaren har till modern IT teknik, så kan styrelsen tänka sig att gradvis uppdatera våra rutiner. Att arbetet inte medför ett merarbete för styrelsen är dock inte helt korrekt. Mycket av förslaget publiceras dock i dagens läge på hemsidan redan.

Styrelsen instämmer men vill att stämman då bestämmer hur långt styrelsen skall implementera motionen i dess helhet. Stämman bestämmer hur mycket som skall göras och sedan bifaller den.

Styrelsen yrkar bifall på motionen och anser att den därmed är besvarad.

Motion 5 "Kameraövervakning i garaget"

Styrelsen arbetar hela tiden med säkerheten i garaget och har också tittat på just kameraövervakning som för tillfället inte är aktuellt att installera. Styrelsen tar dock till sig detta i den stora helheten vad gäller säkerhet.

Styrelsen yrkar bifall på motionen och anser därmed att den är besvarad med tanken att detta är en del av hela problematiken.

Motion 6 "Cykel och transportlösningar i samfälligheten."

Styrelsen föreslår att en grupp tillsätts som tar hand om dessa frågor och som sen framlägger förslag till styrelsen som om den godkänner förslaget också då bestämmer hur mycket det hela får kosta.

Styrelsen yrkar bifall på motionen och anser därmed att den är besvarad.

Motion 7 "Rosenrabatt på Bohusgatan"

Styrelsen anser inte att det skall planteras blommor utmed Bohusgatan då området är gatumark och inte tillhör bostadsrättsföreningen Masken.

Styrelsen yrkar avslag på motionen och anser att den därmed är besvarad.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 omsättningstillgångar 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 omsättningstillgångar 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 avspecifikation 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 pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor