

ÅRSREDOVISNING

2018

HSB Bostadsrättsföreningen Masken i Stockholm



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, 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: 8 oktober, 2019

Tid: 18.00.

Plats: Pumpans lokaler Färgargårdstorget

Förslag till 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 antal styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 17 presentation av HSB-ledamot
- § 18 beslut om antal revisorer och suppleant
- § 19 val av revisor/er och suppleant
- § 20 beslut om antal ledamöter i valberedningen
- § 21 val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- § 22 val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- § 23 av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. Piskrummens användning
 - b. Stambyte
- § 24 beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- § 25 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

2018-05-01 - 2019-04-30

ÅRSREDOVISNING för HSBs Brf MASKEN i STOCKHOLM

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Masken i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-05-01–2019-04-30.

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 2019-05-05.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

STYRELSE

Styrelsen har från årsstämman den 9 oktober 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Goran Macek	Ordförande	Vald till stämman år 2020
Kent Runnquist	Sekreterare	Vald till stämman år 2019
Johanna Andersen	Ledamot	Vald till stämman år 2019
Magnus Blomdahl	Ledamot	Avgick 2018 10 22
Louise Lindgren	Ledamot	Utsedd av HSB Stockholm
Suppleanter:		
Ingen	Suppleant	Vald till stämman år 2018

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Kent Runnquist och Johanna Andersen som just avflyttat från föreningen.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Goran Macek, Kent Runnquist och Johanna Andersen två i förening.

REVISORER

Revisorer har varit Peter Hübner och Lina Lundblad revisorssuppleant 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

2018 års stämma utsåg till valberedning:

Johanna Beijbom	(sammankallande) omval
Johan Arnell	omval
Elisabet Wahl	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 9 oktober 2018.

SAMMANTRÄDEN

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

MEDLEMSANTAL

Föreningen har 247 medlemmar. Under verksamhetsåret har 14 lägenhetsöverlåtelser 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 HSB Städ 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 parkeringsplatserna 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.

TIDIGARE GENOMFÖRT UNDERHÅLL (ENBART STÖRRE ÅTGÄRDER)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2014	Taket hus B	Renovering
2015	Taket hus C	Renovering
2016	Taket hus D	Renovering
2017	Taket hus A	Renovering
2016	Hiss Bohusg 41	Renoverad
2017	Hiss Bohusg 37	Renoverad
2017	Hiss Ringv 126	Renoverad
2018	Norra Gården	Omgjord
2018	Balkonger	Har renoverats

NÅGOT OM VAD SOM SKETT UNDER ÅRET

Säkerheten i garaget: Styrelsen har installerat lås även för utfart från garaget.

Vi har ett avtal med JE Mark gällande trädgårdsskötseln.

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 sex (maj, oktober, november samt december 2018 och februari samt april 2019).

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-11-30.

Bytt stadgar till HSB Normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm anpassade till de senaste lagändringarna och registrerade av Bolagsverket den 21 januari 2019.

FRAMTIDA INVESTERINGAR

Renovering av de 8 resterande hissarna (2019-2025)

Fasaderna (2020-2021)

Relining/stambyte (2022-2027)

NÅGRA ORD OM DET EKONOMISKA LÄGET

Det ekonomiska läget är gott, årets resultat är 2 236 490 kronor i vinst. Årets kassaflöde slutade på 2 394 725 kronor. Någon höjning av avgiften är inte planerad.

02

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2018/2019	2017/2018	2016/2015	2015/2014	2014/2013
Nettoomsättning	8 824 242	8 865 005	8 904 574	8 392 578	8 189 451
Resultat efter					
finansiella poster	2 236 490	2 612 150	2 752 266	2 234 180	1 745 093
Årsavgift*, kr/kvm	479	479	479	479	479
Drift**, kr/kvm	291	290	297	293	288
Belåning, kr/kvm	418	424	469	471	474
Soliditet, %	79	78	74	72	70

(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
Belopp vid årets ingång	2 529 385	734 725	6 146 426	12 352 647	2 612 150
Reservering till fond 2018			750 000	-750 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-309 244	309 244	
Balanserad i ny räkning				2 612 150	-2 612 150
Årets resultat					2 236 490
Belopp vid årets slut	2 529 385	734 725	6 587 182	14 524 041	2 236 490

Disposition av årets resultat:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	14 964 797
Årets resultat	2 236 490
Reservering till underhållsfond	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond	309 244
Summa till stämmans förfogande	<u>16 760 531</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	16 760 531
-------------------------	------------

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Resultaträkning		2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 824 242	8 865 005
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 054 183	-4 794 922
Övriga externa kostnader	Not 3	-241 973	-320 779
Planerat underhåll		-309 244	-370 984
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-435 685	-424 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-547 113</u>	<u>-335 363</u>
Summa rörelsekostnader		-6 588 198	-6 246 196
Rörelseresultat		2 236 043	2 618 810
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	55 613	51 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-55 166</u>	<u>-57 917</u>
Summa finansiella poster		447	-6 660
Årets resultat		2 236 490	2 612 150

07

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm****Balansräkning** **2019-04-30** **2018-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 19 972 710 16 664 456

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 3 514 187

19 972 710 20 178 643*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

19 973 210 20 179 143**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

17 575 18 209

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 557 630 1 161 894

Placeringskonto HSB Stockholm

88 644 88 555

Övriga fordringar

Not 10 160 887 15 506

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 292 812 299 793

3 117 548 1 583 957

Kortfristiga placeringar

Not 12 10 500 000 9 500 000

Kassa och bank

Not 13 10 161 11 261

Summa omsättningstillgångar

13 627 710 11 095 218**Summa tillgångar****33 600 919** **31 274 361**

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Balansräkning	2019-04-30	2018-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 529 385	2 529 385
Upplåtelseavgifter	734 725	734 725
Yttre underhållsfond	6 587 182	6 146 426
	<u>9 851 292</u>	<u>9 410 536</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 524 041	12 352 647
Årets resultat	2 236 490	2 612 150
	<u>16 760 531</u>	<u>14 964 797</u>
Summa eget kapital	<u>26 611 823</u>	<u>24 375 333</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>5 056 214</u>	<u>5 153 714</u>
	5 056 214	5 153 714
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 60 000	30 000
Leverantörsskulder	383 539	394 013
Skatteskulder	27 339	17 962
Övriga skulder	Not 16 78 636	94 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 383 369</u>	<u>1 208 669</u>
	1 932 882	1 745 314
Summa skulder	6 989 096	6 899 028
Summa eget kapital och skulder	<u>33 600 919</u>	<u>31 274 361</u>

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 236 490	2 612 150
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	547 113	335 363
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 783 603</u>	<u>2 947 513</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-137 766	54 737
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	157 568	-668 254
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 803 405</u>	<u>2 333 996</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-341 180	-4 170 398
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-341 180</u>	<u>-4 170 398</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-67 500	-19 124
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-67 500</u>	<u>-19 124</u>
Årets kassaflöde	2 394 725	-1 855 526
Likvida medel vid årets början	10 761 711	12 617 236
Likvida medel vid årets slut	13 156 435	10 761 711

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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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.

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Noter	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 315 028	5 315 028
Årsavgifter el	0	900
Hyror	3 382 848	3 313 451
Övriga intäkter	186 088	256 982
Bruttoomsättning	<u>8 883 964</u>	<u>8 886 361</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-59 697	-21 327
Hyresförluster	-25	-29
	8 824 242	8 865 005
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	529 701	693 251
Reparationer	989 645	716 294
El	297 904	297 550
Uppvärmning	1 681 495	1 639 976
Vatten	204 232	221 197
Sophämtning	124 467	84 555
Fastighetsförsäkring	248 691	246 789
Kabel-TV och bredband	73 526	74 597
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	497 237	469 997
Förvaltningsarvoden	375 873	320 734
Övriga driftkostnader	31 412	29 982
	5 054 183	4 794 922
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	91 926	86 748
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 978	22 893
Administrationskostnader	47 295	102 289
Extern revision	15 840	17 082
Konsultkostnader	19 875	0
Medlemsavgifter	55 060	91 767
	241 973	320 779
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	300 000	300 000
Revisionsarvode	17 000	15 000
Övriga arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	103 685	94 148
	435 685	424 148
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	699	793
Ränteintäkter HSB placeringskonto	89	88
Ränteintäkter skattekonto	0	-157
Ränteintäkter HSB bunden placering	54 350	50 265
Övriga ränteintäkter	475	268
	55 613	51 257
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	55 117	57 478
Övriga räntekostnader	49	439
	55 166	57 917

02

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Noter	2019-04-30	2018-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	26 484 822	22 037 342
Anskaffningsvärde mark	2 400 000	2 400 000
Årets investeringar	3 855 367	4 447 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 740 189	28 884 822
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 220 366	-11 885 003
Årets avskrivningar	-547 113	-335 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 767 479	-12 220 366
Utgående bokfört värde	19 972 710	16 664 456
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 600 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	241 000 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	8 000 000
Summa taxeringsvärde	385 800 000	296 800 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde tak		3 737 045
Ingående anskaffningsvärde gård	2 790 873	54 223
Ingående anskaffningsvärde balkong	723 313	
Årets investeringar tak		710 436
Årets investeringar gård	174 493	2 736 650
Årets investeringar balkong	166 688	723 313
Omklassificering till byggnad	-3 855 367	-4 447 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 514 187
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	160 887	8 006
Övriga fordringar	0	7 500
	160 887	15 506
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	244 608	254 831
Upplupna intäkter	48 204	44 962
	292 812	299 793

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

**HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm**

Noter		2019-04-30	2018-04-30		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		2 600 000	3 100 000		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm		3 400 000	2 400 000		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm		4 500 000	4 000 000		
		10 500 000	9 500 000		
Not 13 Kassa och bank					
Nordea plusgiro		10 161	11 261		
		10 161	11 261		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788802028	1,00%	2020-11-11	2 146 214	30 000
Nordea Hypotek	39788824544	1,10%	2021-03-17	2 970 000	30 000
				5 116 214	60 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 056 214
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 816 214
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				10 918 000	10 918 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				60 000	30 000
Not 16 Övriga skulder					
Momsskuld				78 636	92 360
Övriga kortfristiga skulder				0	2 310
				78 636	94 670
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				3 479	3 423
Förutbetalda hyror och avgifter				721 245	681 729
Övriga upplupna kostnader				658 645	523 517
				1 383 369	1 208 669

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut




HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

Noter

2019-04-30 2018-04-30

Stockholm, den 16/9 2019

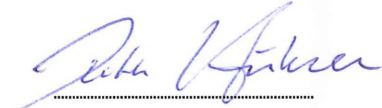

Goran Macek


Jollianna Andersen


Kent Runnquist


Louise Lindgren

Vår revisionsberättelse har 2019-09-23 lämnats beträffande denna årsredovisning


Peter Häbner

Av föreningen vald revisor
Peter Häbner

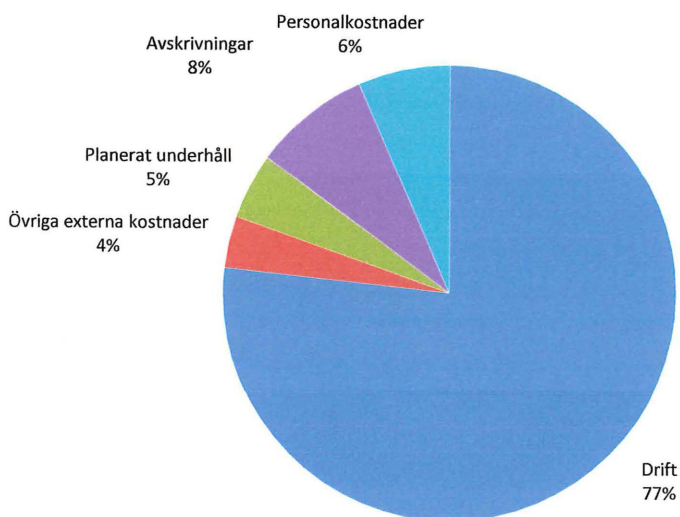

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Lena Zozulyak

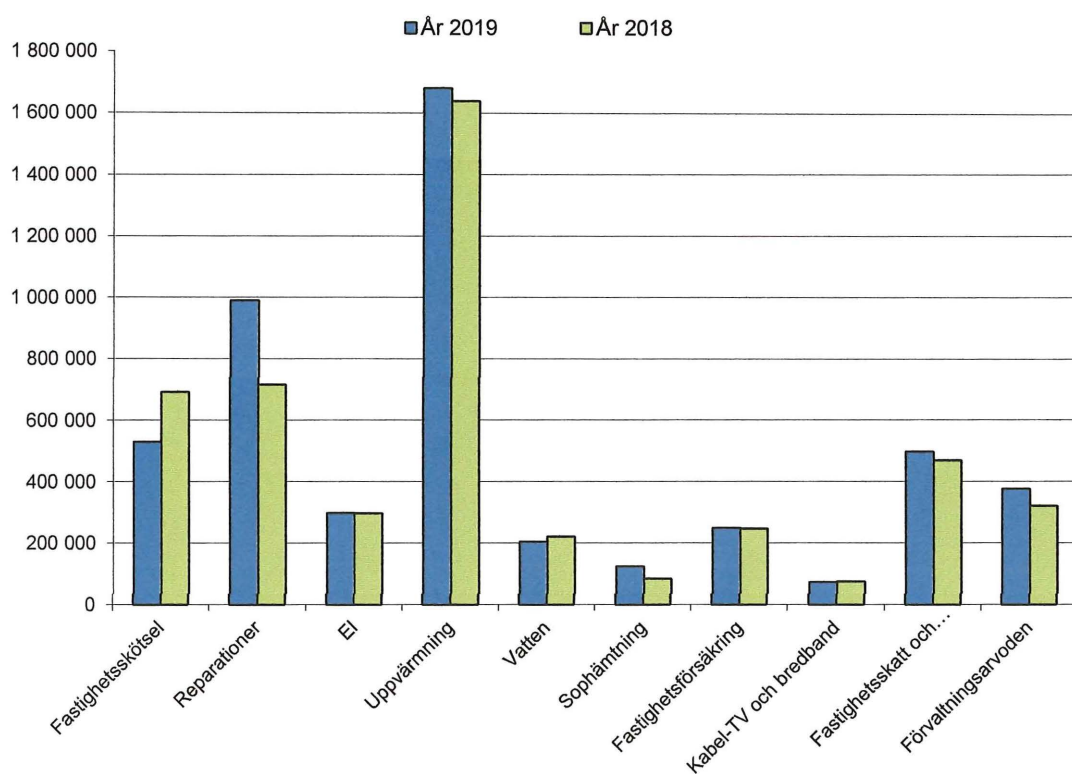


HSB bostadsrättsförening Masken i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 räkenskapsåret 2018-05-01--2019-04-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 räkenskapsåret 2018-05-01--2019-04-30 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. 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 23 / 09 - 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Peter Hubner
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag 2019

Valberedningen har intervjuat medlemmarna i styrelsen. Styrelsearbetet verkar fungera bra, men arbetsfördelningen är som tidigare ojämnt fördelad.

Val av ordinarie styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens förslag innebär att styrelsen kommer att bestå av fyra ordinarie ledamöter samt en ledamot från HSB och två suppleanter. Vårt förslag till styrelse för verksamhetsåret 2020 ser ut så här:

Ledamot: Goran Macek (vald på föregående årsmöte till 2021).

Ledamot: Kent Runnquist, omval på två (2) år.

Ledamot: Jörgen Averbo, nyval på två (2) år.

Ledamot: Lennart Egelstad, nyval på ett (1) år.

Suppleant: Anna-Maria Damianova, nyval på ett (1) år.

Suppleant: Wilma Qvist, nyval på ett (1) år.

Presentation av de nya kandidaterna

Jörgen Averbo

Jag är en riktig "söderkis". Född på Södra BB och uppvuxen på Katarina Bangata. Såg på avstånd BRF Masken byggas i början på 60-talet.

Tillfälligt utflyttad till södra förorterna under några år men tillbaka på Söder och Masken sedan 2017. Jag arbetar sedan 1977 som trä & metallslöjdlärare i Sundbyberg, men är numera deltidspensionär och arbetar c:a halvtid. Jag tänker att jag kan utträtta lite av varje i styrelsen och vara behjälplig i en del praktiska uppdrag.

Lennart Egelstad

Jag flyttade till BRF Masken 1984. Jag har varit med tidigare i styrelsen sedan 1990 och var ordförande de senaste åren. Jag slutade vid stämman 2018.

Är född 1942 och är byggnadsingenjör och har arbetat som platschef, arbetschef, projektledare mm. Slutade arbeta 2011 då jag pensionerade mig.

Anna-Maria Damianova

Jag heter Anamaria Damianova och har bott i föreningen i 20 år. Både jag och min man har trivts väldigt bra. Min man avled i november och jag vill nu fylla min tid med något vettigt som att arbeta i styrelsen. Under mitt yrkesliv arbetade jag 25 år som balettadministratör på Kungliga operan där jag bland annat hade hand om budget och att organisera turnéverksamhet.

Wilma Qvist

Jag heter Wilma Qvist och är rätt så nyinflyttad till den här föreningen. Jag blev tillfrågad om jag ville vara styrelsesuppleant och det lät som ett spännande uppdrag så jag tackade ja. Jag har under en längre tid spelat handboll och är väldigt sportintresserad men den här säsongen kommer jag ägna mig åt mer egen träning. Men jag tycker fortfarande om laganda och när många personer hjälps åt för att skapa en bättre miljö för alla. Jag är inte så gammal och kommer nog att ta över platsen som yngst i styrelsen.

Val av revisor och revisorssuppleant

Revisor: Peter Hübner, omval på ett (1) år.

Revisor: Anna-Carin Hall, nyval på ett (1) år

Presentation av den nya kandidaten

Anna-Carin Hall

Jag jobbar som pressekreterare och har tidigare suttit i flera bostadsrättsstyrelser, bland annat som internrevisor.

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 oförändrade arvoden under det kommande året:

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

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Johanna Bejbom (sammankallande), Johan Arnell och Elisabet Wahl. Förslag på ny valberedning presenteras på årsstämman.

Gör det bekvämare att vara cyklist - bygg ett modernt cykelgarage i markplan!

Stockholms befolkning växer varje vecka, och trängseln ökar för såväl vägar som kollektivtrafik. Det mest yteffektiva och snabba sättet för många människor att ta sig fram i staden är genom att cykla.

Med elcykel eller elassisterad lådcykel blir sträckor även över milen enkla och möjliga att nå också för den med begränsad fysisk förmåga eller för den som behöver frakta barn eller tunga kassar. Cykling är dessutom bra för både kropp, humör och miljö.

Elcyklar och lådcyklar är dock både tunga och stöldbegärliga. I vår förening ligger nästan alla cykelförråd en brant trappa ner, och inte ens för en vältränad person med hyfsat lätt cykel är det helt enkelt att få ner cykeln för trappan, öppna den tröga dörren, vända cykeln på den snäva ytan och leda in den i förrådet.

Ett cykelgarage i markplan skulle göra det väldigt mycket bekvämare och säkrare att ha elcykel eller lådcykel. Och det skulle även göra pendlingen väldigt mycket smidigare för alla oss som cyklar dagligen på ”vanliga” cyklar. En mer tillgänglig lösning utan backar och med t.ex. dörröppnare skulle göra det möjligt för även lite skröpligare personer att använda cykel.

Vi är övertygade om att allt fler kommer välja bort bilen i innerstaden och att god cykelinfrastruktur blir allt viktigare i valet av bostad. Därför skulle även ett bra cykelgarage sannolikt öka attraktiviteten (och där med priset) på föreningens lägenheter.

Av ovan nämnda skäl föreslår vi att föreningen låter bygga ett stort och modernt cykelgarage i markplan. Garaget bör ha bågar där man kan låsa fast sin cykel i ramen, och vissa platser bör vara dimensionerade och prioriterade för lådcyklar. Vår tanke är att platserna hyrs ut för en mindre månadskostnad – kanske någonstans kring 20kr/månad – så att man har sin egen reserverade plats, och så att garaget tydligt är till för cyklar som faktiskt används. Om inte alla platser tecknas av personer i föreningen kan resterande hyras ut för ett högre pris till andra intresserade. (Vi vet ju t.ex. redan idag att personer som inte bor i föreningen använder cykelbågarna i markplan på innergården). Man kan också tänka sig att yta i garaget kan hyras för t.ex. dubbel-barnvagn (som i dagsläget inte ryms i hissen).

Vi föreslår att garaget byggs där det idag finns bilparkering på innergården. Vår bedömning är att bygget borde ta cirka 10 bilparkeringsplatser i anspråk (motsvarande en sektion mellan buskplanteringarna vid bilarna).

Vi yrkar:

- **Att föreningen låter bygga ett modernt cykelgarage i markplan**
- **Att cykelgaraget ska ha platser för lådcyklar**
- **Att det ska gå att hyra sin egen specifika plats i cykelgaraget**
- **Att cykelgaraget byggs på delar av den nuvarande bilparkeringen på innergården**
- **Att styrelsen i samråd med cykelgruppen ges i uppdrag att i detalj bestämma hur cykelgaraget ska utformas, organiseras och prissättas**

Kristin Lilieqvist, Ringvägen 124
Elisabet Wahl, Bohusgatan 41

Axel Pettersson, Bohusgatan 41
Anders Hemmendorff, Bohusgatan 35



HSB - där möjligheterna bor

1 (1)

2019 Motion 2

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING EXEMPLET FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-10-08

OMRÖSTNING AV STAMBYTE & ~~TVÄTTSTUGORNA~~

Bakgrund

Det har gått några år sedan det röstades om stambyte, och det beslutades då att inte göra någon förändring men rören/stammarna blir inte yngre med åren. Vi tycker att det ska ske en ny röstning om stambyte. Varför vi vill byta stammarna är för att vi har haft problem med vårt avlopp/brunn i duschen. Det har medfört ett pool- scenario i badrummet som varken är bra för oss eller någon annan i huset. Detta då avloppet är gammalt och vattenlåset är fastrostat, vi har även haft en HSB-vaktmästare på plats som bekräftar detta.

Vi förstår att stora förändringar tar tid och att problem som vart vi ska bo under stambytet uppstår men vi bor i ett gammalt hus som nu behöver omsorg. Vi kan inte skjuta upp problemen längre fram i tiden.

Förslag till beslut

Vårt förslag är att vi röstar om stambyte eller att styrelsen fattar eget beslut om att ett stambyte ska ske inom snar framtid. Det är vårt gemensamma ansvar att ta hand om byggnaden vi bor i.

Avsluta med:

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2019-08-24

 Wilma Gust

Namn

6/1001

Lghnr



HSB - där möjligheterna bor

1 (1)

2019 Motion 3

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING EXEMPLET FÖRENINGSTÄMMA DEN 2019-10-08

OMRÖSTNING AV ~~STÄMME~~ & TVÄTTSTUGORNA

Bakgrund

Vi skulle också vilja att tvättstugorna ses över. En av tvättmaskinerna i tvättrum ett var trasigt under en längre period vilket gör det relevant att se om det är dags att byta ut tvättmaskinerna. Det torkskåpet som finns borde också bytas ut eftersom att det inte går att hänga alla sorters plagg i det på grund av de stora rören man gånger kläderna på. Strumporna faller ner och underkläder faller ner på golvet av torkskåpet. Vi bor i en lägenhet som inte har möjlighet till en tvättmaskin vilket gör att vi måste använda de gemensamma tvätt- och torkmaskinerna som finns. Det skulle vara väldigt bra om det går att förenkla vår vardag genom att byta ut det torkskåpet som finns till ett som det går att fästa klädnypor på.

Jag ser inga problem med att byta ut det här nästan oanvändbara torkskåpet och se över tvättmaskinerna.


Förslag till beslut

Vårt förslag är att tvättmaskinerna bytas ut till nya och torkskåpet till en bättre tolklösning. Exempelvis torkrum eller normala torkskåp som ger möjlighet att fästa kläder med klädnypor.

Avsluta med:

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2019-08-24



Namn

Wilma Gouh

6/1001
Lghnr

Sluta subventionera enskilda medlemmars bilparkering med tiotusentals kronor – för miljön och ekonomins skull!

Idag kostar parkeringsplatserna på föreningens innergård 300 kr i månaden, utan boendeparkering på Södermalm betalar 1100 kr i månaden PLUS timtaxa. Det är faktiskt HELT ORIMLIGT och ekonomiskt oförsvarbart att vi som bostadsrättsförening ska subventionera några enskilda medlemmars bilism med tiotusentals kronor varje år. Vi borde inte upplåta föreningens mark till att några enstaka medlemmar ska spara enorma summor på denna otidsenliga parkerings-subvention. Då är det bättre att ta en summa närmare marknadspris för platsen. Dessa pengar kan sedan användas till upprustningar och annat som kan komma fler i föreningen till del och/eller som är bättre för samhällsutvecklingen.

Att åka bil i innerstan bidrar till trängsel, sämre klimat och stora samhällskostnader. Därför borde vi sluta förenkla och subventionera bilinnehav, och istället använda pengar och yta till bättre ändamål.

Jag yrkar:

- Att priset på bilparkeringsplatserna på innergården höjs till motsvarande 75% av marknadsvärdet för medlemmar, och 100% för eventuella icke-medlemmar som hyr, och att styrelsen får i uppdrag att ta reda på vilken summa detta är samt att den indexeras enligt KPI.
- Att styrelsen får i uppdrag att till nästa årsmöte ta fram ett förslag på konsekvensändring av kostnaden även för bilgaraget.

Per Engström, civilekonom
Ringvägen 124

Stockholm 2019-08-31

Skrivelse/motion

Förändringar i portlås och porttelefon

Med hänvisning till de besök av objudna gäster och inbrott/stölder vi har haft under våren och sommaren vill jag att stämman uppdrar styrelsen att se över alternativ till befintliga portlås och porttelefoner.

Mitt förslag är att portarna är låsta nattetid och endast kan öppnas med nyckel alt., om vi byter till nytt låssystem (ex:is aptus), även kan öppna med bricka/"plupp". Dagtid och tidig kväll ska fortsättningsvis portkod vara i bruk.

Porttelefonerna kan även behöva ses över då de har haft funktionsstörningar de senaste åren.

Mitt förslag är att man kopplar ihop ett nytt låssystem med ny porttelefonfunktion där samtalet kopplas till mobil eller hemmatelefon.

Helena Rydh Norin

Bohusgatan 33 1tr

Utnyttja tvättstugorna mer effektivt

I dag kan tre hushåll per dag använda respektive tvättstuga. Detta eftersom vi har långa tvättpass i föreningen: hela fem timmar. Det är på ett sätt väldigt bekvämt eftersom man har god tid på sig att både tvätta och torka allt man behöver.

Vi upplever dock att få hushåll använder dessa fem timmar på ett effektivt sätt. Problemet är istället att det är ont om tider att boka. Ibland har nästa lediga tid inte funnits förrän efter tio dagar, vilket är ganska lång tid om man är en stor familj med mycket tvätt.

Vårt förslag är därför att göra om tiderna så att ytterligare ett hushåll per dag kan utnyttja våra tvättstugor. För att det nya systemet ska funka ännu bättre bör man också se över de torkskåp som finns. De befintliga skåpen känns inte särskilt effektiva.

Vi yrkar därför att:

- Tvättschemat görs om enligt följande: 7.00-11.00, 11.00-15.00, 15.00-19.00 och 19.00-22.00.
- Torkskåpen i samtliga tvättstugor ses över och byts ut i de fall de inte uppnår modern standard och effektivitet.
- Placeringen av bokningstavlorna ses över. Tavlor bör sättas så lättillgängligt som möjligt.

Ylva Blank, Bohusgatan 41
Elisabet Wahl, Bohusgatan 41

Motionssvar 2019

Motion 1 "Cykelgarage."

Styrelsen anser att det inte går att ta ställning till motionen i sin nuvarande form då det finns oklarheter kring kostnader och finansiering. Det finns ingen kostnadskalkyl eller genomförandeplan. Det saknas också information hur motionären tänkt kompensera för bortfallet av parkeringsplatserna.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Motion 2 "Omröstning om stambyte."

Styrelsen har börjat arbetet med att skaffa en projektledare för att utreda kommande stambyte/relining. Till stämman 2020 beräknar styrelsen ha en färdig utredning kring stambyte som kommer att presenteras för föreningens medlemmar. Med utredningen kommer också ett förslag finnas som stämman då ska ta ställning till.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad och yrkar avslag.

Motion 3 "Maskiner i tvättstugorna."

Styrelsen anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att byta ut maskiner i föreningens tvättstugor så länge de är väl fungerande. Maskinerna byts succesivt ut allt eftersom deras funktion försämras.

Styrelsen anser att den därmed är besvarad.

Motion 4 "Sluta subventionera parkeringsplatserna"

Styrelsen förstår intentionen i motionen men har redan planerat att gradvis höja avgifterna för parkeringsplatserna respektive garaget för att finansiera kommande arbeten med våra stammar. Dessutom är denna fråga inget som ska beslutas på stämman utan är helt ett ärende för styrelsen liksom våra avgifter.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Motion 5 "Portlåsen".

Styrelsen har redan beslutat att införa lloc nycklar till alla portar och övriga dörrar där alla boende skall ha access. Kodbrickor blir mycket dyrare och vi måste alltid ha ett mekaniskt lås på alla dörrar för ett eventuellt strömavbrott och sedan för att enkelt ge alla tillgång till gym (Bohusgatan 41/39) och verkstad (Bohusgatan 37/35) i de gamla så kallade piskrummen då de efter fasadarbetet kan komma att göras iordning för detta ändamål.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Motion 6 "Tvättstugescheman."

Styrelsen har ingen egen uppfattning om problemen med beläggningen av tvättstugorna och lämnar motionen utan eget ställningstagande.



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

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.

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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB - där möjli heterna bor