

NÄRBILDEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HÖGDALEN



Årsredovisning

2020





Styrelsen för BRF Närbilden kallar härmed till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: tisdag 15 juni 2021 18:30

Plats: BRF Närbilden, Harpsundsvägen 25-49, "stora gården"

Förslag till dagordning:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Godkännande av dagordningen
- 4) Val av stämмоорdförande
- 5) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 6) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Stämmans avslutande

Styrelsen hälsar samtliga medlemmar välkomna till stämman!

Årsredovisning 2020

BRF NÄRBILDEN

769617-8024



 **nabo**

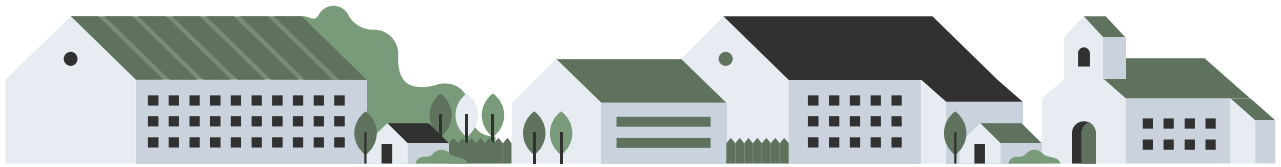
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NÄRBILDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-11-22.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdel Bandhagen och har beteckningen Närbilden 4. Föreningen har 21 hyreslägenheter och 133 bostadsrätter om totalt 10 774 kvm, 30 lokaler om 557 kvm, 14 garage 278 kvm och 23 parkeringsplatser 287 kvm. Tillkommer ytor för trappor, källargångar, tvättstugor, driftsytrymmen (el, vatten, värme, internet/kabel-TV) och gårdar.

LÄGENHETSFÖRDELNING:

24 st 1 rum och kök
43 st 2 rum och kök
23 st 3 rum och kök
50 st 4 rum och kök
14 st 5 rum och kök

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Öhlin	Ordförande
Marita Stenholm	Vice ordförande
Linda Gustafsson	Sekreterare
Aynur Bahrami	Kassör

Daniella Tevebring	Ledamot
Britt-Marie Eriksson	Ledamot
Mickael Cajback	Ledamot
Max Engel	Suppleant
Sonny Östberg	Suppleant
Elin Borelius	Suppleant
Petra Mårback	Suppleant

VALBEREDNING

Stefan Tenglund och Jacques Vincent.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av 2 medlemmar i styrelsen i förening.

REVISOR

Jan-Erik Forsberg Revisor Projf Consulting

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Motioner samt förslag bordlades, för att sedan under november poströstas om enligt lag 2020:198. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala AB
Teknisk förvaltning	Jensen drift & underhåll
Internet & Kabel-TV	Comhem
Grovsopor	Suez recycling
Hushållsavfall	Suez recycling
Återvinningsavfall	Suez recycling
El	Fortum Ellevio
Vatten	Stockholm vatten och avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Prioriteringen av föreningens ekonomi har fortsatt under 2020 och har resulterat i att föreningen fortsatt står på en stabil ekonomisk grund.

Förhandlat med M3 bygg, som gjorde stambytet för cirka 10 år sen, om ersättning för brister i relingen. Ersättning till föreningen utgick med SEK 227 500.

Åtgärdat samtliga skyddsrum samt tillhörande materiell till godkänt skick enligt MSB:s regelverk. Efteråt har de besiktigats av myndigheten under december 2020.

Börjat montera LED-belysning på vindarna vid samtliga uppstigningsluckor. På övriga vinds utrymmen har/ska elkontakter för t.ex sladdlampor installeras. (Blir klart under våren 2021)

Relining har gjorts i samtliga lägenheter på det översta planet, då det inte var gjort ända upp till yttertaken vid stambytet.

Bytt torkfläktar i 2 av tvättstugornas torkrum.

Byggt nya grillar på båda gårdarna.

Trädäck har byggts mellan portarna 49 och 55.

Köpt utemöbler till gårdarna samt trädäcket.

Monterat elektrisk nödutgångsbelysning samt självlysande nödutgångsdekaler i källarna. Det har även satts upp brandsläckare där.

Bytt ut stuprören som går ner i marken till stadens avloppssystemen på 3 sidor av husen. (De sidor som vetter mot Harpsundsvägen, samt inne på gårdarna åtgärdas senare.)

På båda gårdarna har mer buskar, träd samt växter planterats och gräsytor har såtts.

2 års besiktning av fasader samt balkonger har gjorts december 2020.

Fiber driftsattes juni 2020.

Trädgårdsgruppen samt festkommittén har arbetat vidare under året med fika vid höst- och vårstädningarna, Lucia samt odlingslådor med mera.

Pågående möten/förhandlingar angående gamla "solarielokalen".

Redskapen i gym-lokalen vid 67:ans port har blivit fler samt underhållits.

Samarbetet med polisens Grannsamverkan var fortsatt gott och boende har också varit aktiva i att rapportera och följa upp händelser för att stärka tryggheten. Antalet boende har ökat som aktivt deltar i att anmäla behov av underhåll.

Mangelrummet vid 33:ans har byggts om till en aktivitetsplats för boende. Invigning blir när covid-19/myndigheterna tillåter.

Till varje lägenhet hör 1 eller 2 förråd i källaren, ett litet så kallad matkällare och ett större. Under året har styrelsen försökt utreda vilken matkällare som tillhör vilken lägenhet, numrera dessa med lgh-nummer, tömma övergivna förråd och låsa dessa. Ansvar för vad som förvaras i källarutrymmena och vem som använder dessa, är detsamma som gäller för lägenheterna enligt stadgarna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 185 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 184 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 026 832	7 793 868	7 676 461	7 634 369
Resultat efter fin. poster	-2 952 499	-1 302 981	-14 173 357	140 224
Soliditet, %	58	58	58	66
Kassalikviditet %	501	403	25	569
Yttre fond	1 347 655	700 000	6 328 175	5 628 175
Taxeringsvärde	170 841 000	170 841 000	130 333 000	130 333 000
Bostadsyta, kvm	10 787	10 787	10 787	9 308
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	621	620	608	592
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 884	5 919	5 923	5 467
Genomsnittlig skuldränta, %	0,79	0,87	0,79	0,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	85 178 337	-	-	85 178 337
Upplåtelseavgifter	26 921 844	-	-	26 921 844
Fond, yttre underhåll	700 000	-	647 655	1 347 655
Balanserat resultat	-19 500 405	-1 302 981	-647 655	-21 451 041
Årets resultat	-1 302 981	1 302 981	-2 952 499	-2 952 499
Eget kapital	91 996 795	0	-2 952 499	89 044 296

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 451 041
Årets resultat	-2 952 499
Totalt	-24 403 540

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	700 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 347 655
Balanseras i ny räkning	-23 755 885
	-24 403 540

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 026 832	7 793 868
Rörelseintäkter	3	259 678	135 100
Summa rörelseintäkter		8 286 510	7 928 968
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-7 598 045	-5 529 155
Övriga externa kostnader		-318 335	-402 865
Personalkostnader	5	-333 069	-257 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 484 090	-2 475 996
Summa rörelsekostnader		-10 733 540	-8 665 930
RÖRELSERESULTAT		-2 447 030	-736 962
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 469	-566 019
Summa finansiella poster		-505 469	-566 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 952 499	-1 302 981
ÅRETS RESULTAT		-2 952 499	-1 302 981

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	146 784 248	149 229 896
Maskiner och inventarier	7	257 166	267 775
Summa materiella anläggningstillgångar		147 041 415	149 497 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 041 415	149 497 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 760	71 410
Övriga fordringar		746	2 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		310 817	488 544
Summa kortfristiga fordringar		338 323	562 004
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 190 087	7 872 672
Summa kassa och bank		7 190 087	7 872 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 528 410	8 434 676
SUMMA TILLGÅNGAR		154 569 825	157 932 348

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 100 181	112 100 181
Fond för yttre underhåll		1 347 655	700 000
Summa bundet eget kapital		113 447 836	112 800 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 451 041	-19 500 405
Årets resultat		-2 952 499	-1 302 981
Summa fritt eget kapital		-24 403 540	-20 803 386
SUMMA EGET KAPITAL		89 044 296	91 996 795
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	17 593 040	50 886 080
Summa långfristiga skulder		17 593 040	50 886 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		45 878 040	12 960 000
Leverantörsskulder		476 019	549 114
Skatteskulder		468 944	449 696
Övriga kortfristiga skulder		33 352	2 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 076 134	1 087 879
Summa kortfristiga skulder		47 932 489	15 049 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 569 825	157 932 348

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	7 872 672	7 950 415
Resultat efter finansiella poster	-2 952 499	-1 302 981
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 484 090	2 475 996
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-468 409	1 173 015
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	223 681	-87 284
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-35 024	-1 088 652
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-279 752	-2 921
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-27 833	-34 821
Kassaflöde från investeringar	-27 833	-34 821
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-375 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-375 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-682 585	-77 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 190 087	7 872 672

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Närbilden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-3,33 %
Maskiner och inventarier	4-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	1 915 205	1 800 456
Hysesintäkter, lokaler	97 503	67 623
Hysesintäkter, p-platser	230 160	211 662
Intäcksreduktion	0	-52 224
Årsavgifter, bostäder	5 783 964	5 766 351
Summa	8 026 832	7 793 868

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	15 135	24 452
Fakturerade kostnader	2 499	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Övriga intäkter	227 500	4 252
Övriga rörelseintäkter	14 544	106 395
Summa	259 678	135 100

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Besiktningkostnader	20 822	136 563
Bredband	70 373	69 020
Entrepkostn städ	118 267	42 373
Fastighetsel	225 496	177 392
Fastighetsförsäkringar	156 578	148 938
Fastighetsskatt	238 476	230 468
Fastskötsel/teknisk förv arvode	108 672	221 872
Fastskötsel/teknisk förv extra	73 642	0
Fjärrvärme	1 559 977	1 611 696
Grovsopor, tidningar	80 866	39 519
Kabel-TV	42 925	42 250
Planerade underhåll	2 926 844	52 345
Serviceavtal	14 888	13 620
Snöskottning och sandupptagning	27 838	96 505
Sophämtning	189 929	212 737
Sotning	0	14 375
Tomträttsavgäld	717 100	717 100
Trädgård och blommor	220 532	138 736
Vatten	326 473	306 685
Övriga köpta tjänster	47 157	0
Övriga rep./underhåll	431 191	1 256 960
Summa	7 598 045	5 529 155

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, tjänstemän	0	199 994
Sociala avgifter	78 579	57 920
Styrelsearvoden	254 490	0
Summa	333 069	257 914

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	159 879 122	159 879 122
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 879 122	159 879 122
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 649 226	-8 203 578
Årets avskrivning	-2 445 648	-2 445 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 094 874	-10 649 226
Utgående restvärde enligt plan	146 784 248	149 229 896
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 525 000	97 525 000
Taxeringsvärde mark	73 316 000	73 316 000
Summa	170 841 000	170 841 000
NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	404 621	369 800
Inköp	27 833	34 821
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	432 454	404 621
Ingående ackumulerad avskrivning	-136 845	-106 497
Avskrivningar	-38 442	-30 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-175 287	-136 845
Utgående restvärde enligt plan	257 166	267 775
NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT		

	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	0,94 %	17 593 040	17 593 040
Stadshypotek	2021-03-01	0,54 %	12 585 000	12 960 000
Stadshypotek	2022-12-01	0,65 %	17 593 040	17 593 040
Nordea Hypotek	2021-10-20	0,96 %	15 700 000	15 700 000
Summa			63 471 080	63 846 080
Varav kortfristig del			45 878 040	
Avser amortering inom 12 månader			500 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	69 100 000	69 100 000
Summa	69 100 000	69 100 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Öhlin
Ordförande

Aynur Bahrami
Kassör

Britt-Marie Eriksson
Ledamot

Daniella Tevebring
Ledamot

Linda Gustafsson
Sekreterare

Marita Stenholm
Vice ordförande

Mickael Cajback
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jan-Erik Forsberg, PROJF Consulting AB
Extern revisor

Verification

Transaction ID	r1xXjXb1Sd-HJBsQZJBU
Document	Brf Närbilden, 769617-8024 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	18
Sent by	Maria Lejskog

Signing parties

Anders Öhlin	andersohlin@icloud.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Marita Stenholm	marita.stenholm@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Aynur Bahrami	aynur.bahrami@teracom.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Linda Gustafsson	lindgust83@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Britt-Marie Eriksson	Britt-Marie.Eriksson@scandichotels.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Daniella Tevebring	daniellatevebring@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Mickael Cajback	cajback2017@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Jan-Erik Forsberg	jef@projf.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to andersohlin@icloud.com

2021-03-29 09:49:37 CEST,

Clicked invitation link Anders Öhlin

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-29 10:31:32 CEST,IP: 78.79.195.54

Document viewed by Anders Öhlin

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-29 10:31:33 CEST,IP: 78.79.195.54

Document signed by ANDERS ÖHLIN

Birth date: 1962/06/17,2021-03-29 10:32:13 CEST,

E-mail invitation sent to marita.stenholm@gmail.com

2021-03-29 10:32:14 CEST,

Clicked invitation link Marita Stenholm

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/13.2 Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36,2021-03-29 12:45:21 CEST,IP: 185.176.246.86

Document viewed by Marita Stenholm

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/13.2 Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36,2021-03-29 12:45:22 CEST,IP: 185.176.246.86

Document signed by Marita Asta Yvonne Stenholm

Birth date: 1957/10/17,2021-03-29 12:46:21 CEST,



E-mail invitation sent to aynur.bahrami@teracom.se

2021-03-29 12:46:22 CEST,

Clicked invitation link Aynur Bahrami

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-29 12:56:24 CEST,IP: 185.153.158.103

Document viewed by Aynur Bahrami

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-29 12:56:25 CEST,IP: 185.153.158.103

Document signed by AYNUR BAHRAMI

Birth date: 1970/01/01,2021-03-29 12:57:36 CEST,

E-mail invitation sent to lindgust83@gmail.com

2021-03-29 12:57:37 CEST,

Clicked invitation link Linda Gustafsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-07 00:22:30 CEST,IP: 185.176.246.123

Document viewed by Linda Gustafsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-07 00:22:31 CEST,IP: 185.176.246.123

Document signed by LINDA GUSTAFSSON

Birth date: 1983/01/24,2021-04-07 01:06:03 CEST,

E-mail invitation sent to Britt-Marie.Eriksson@scandichotels.com

2021-04-07 01:06:04 CEST,

Clicked invitation link Britt-Marie Eriksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-04-07 06:59:03 CEST,IP: 83.241.168.119

Document viewed by Britt-Marie Eriksson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-04-07 06:59:04 CEST,IP: 83.241.168.119

Document signed by Eva Britt-Marie Eriksson

Birth date: 1960/07/28,2021-04-07 06:59:35 CEST,

E-mail invitation sent to daniellatevebring@gmail.com

2021-04-07 06:59:36 CEST,

Clicked invitation link Daniella Tevebring

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SAMSUNG SM-G981B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/13.2 Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36,2021-04-07 08:04:19 CEST,IP: 185.176.246.124

Document viewed by Daniella Tevebring

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SAMSUNG SM-G981B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/13.2 Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36,2021-04-07 08:04:20 CEST,IP: 185.176.246.124

Document signed by Daniella Sofia Catharina Tevebring

Birth date: 1986/06/07,2021-04-07 08:04:51 CEST,

E-mail invitation sent to cajback2017@gmail.com

2021-04-07 08:04:52 CEST,

Clicked invitation link Mickael Cajback

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SAMSUNG SM-G975F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/13.2
Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36,2021-04-07 09:45:01 CEST,IP: 188.150.37.119

Document viewed by Mickael Cajback

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SAMSUNG SM-G975F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/13.2
Chrome/83.0.4103.106 Mobile Safari/537.36,2021-04-07 09:45:02 CEST,IP: 188.150.37.119

Document signed by MICKAEL CAJBACK

Birth date: 1961/09/29,2021-04-07 09:47:12 CEST,

E-mail invitation sent to jef@projf.se

2021-04-07 09:47:13 CEST,

Clicked invitation link Jan-Erik Forsberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.3; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-07
10:18:08 CEST,IP: 83.219.211.169

Document viewed by Jan-Erik Forsberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.3; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-07
10:18:09 CEST,IP: 83.219.211.169

Document signed by Jan Erik Forsberg

Birth date: 1967/02/26,2021-04-07 10:20:04 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Motioner från Gio i 33:an:

Motion 1: Styrelsen ska under senast 2022 undersöka möjligheten att omvandla föreningens garage till bostäder. Om de visar sig genomförbart att göra om garagen till bostäder ska omvandlingen påbörjas 2024.

Förklaring: Under de senaste åren har det tillkommit i Högdalen flera tjänster för att hyra bilar. Ett exempel är M som är en bilpool med parkeringar vid Bandhagens skola, ett annat exempel är Snappcar och GoMore som är tjänster genom vilka man får hyra bil av andra privatpersoner. På det viset man kan hyra bil i närområdet när man behöver det och hyra större eller mindre bil beroende på vad man behöver för det tillfället.

Detta ger då möjligheten att bättre nyttja garageytan så att det skapar intäkter till föreningen.

Grovt räknat ger omvandlingen ca 190 kvm boyta vilket kan ge föreningen vid försäljning med 62 000 kr/kvm en inkomst av 11 780 000 kr. Enligt uppgiften från Statistikmyndighet är det genomsnittliga byggnadspriset per kvm bostadsarea 25 302 kr/kvm år 2019. Detta skulle ge en nettointäkt till föreningen på ca 7 mnkr. Det är rimligt att förvänta sig en högre intäkt eftersom det handlar om ombyggnad och inte nybyggnad.

Svar: Våra fastigheter är k-märkta enligt klass gul. Detta medför att det är extremt ovanligt att få bygglov för att ändra något gällande fastigheternas yttre utseende. Detta märkte vi vid fasad och balkongrenoveringen, då inget fick ändras gällande balkongerna, endast fasadfärgsändringen godkändes. Om garagen skulle byggas om så måste fönster monteras, samt lägenhetsdörrar byggas. Garagen är cirka 215 cm höga vid ingången, inne är de cirka 230 cm. Absolut minsta takhöjd för bostäder är 240 cm. Garagen är uthyrda, vilket medför att alla avtal skulle behöva brytas, med vidföljande förhandlingar. Ett försäljningspris på 62 000 kr/kvm låter optimistiskt. Vid de försäljningar som genomförts i vår förening har priset legat mellan 40 000-54 000 kr/kvm.

Med detta anses motionen besvarad.

Motion 2. Införa till 2023 en ny regel för parkeringsplatser och garage som ska gälla för nuvarande parkeringar och garage samt framöver att platserna lämnas tillbaka till föreningen efter 5 år man har nyttjat den så att föreningen får ge platsen till en annan medlem som har väntat i kön.

Svar: En sådan regel finns inte i någon BRF oss veterligt. Inte heller har någon förvaltare eller vår jurist hört talas om något liknande. Vidare är det en rättvisefråga mot de som köat tills sig en plats att inte behöva lämna den när man stått i kö för att få den. Alla har samma möjlighet att ställa sig i kö. De som har platserna har också avtal om att hyra dem tills vidare efter att ha köat till sig dem.

Styrelsen föreslår avslag på motionen

Motion 3. Skapa till nästa år minst en besöksparkeringsplats per gård som de boende får nyttja i 3 timmar med p-skiva. Besöks parkeringsplatserna ska rymmas på gården. Den asfalterade ytan får breddas vid kurvan om det är nödvändigt för att större fordon ska kunna köra runt.

Svar: Föreningen arbetar för att minska trafiken på gårdarna, inte öka den genom att anlägga parkeringsplatser där. På gårdarna strävar vi efter så lite fordon som möjligt. Trafiken kommer att öka när fordon kör in och ut för att se om parkeringen är ledig. Vem skall bevaka att fordonet inte står mer än 3 timmar, hur säkerställer vi att utomstående inte parkerar där?

Styrelsen föreslår avslag på motionen.

Motion 4. Två parkeringsplatser görs om inom ett år till besöksparkeringar så att de boende som inte har en parkeringsplats får använda dem som besöksparkering i 3 timmar med P-skiva.

Svar: Det finns inga parkeringsplatser lediga, vilka skall i så fall sägas upp, så det blir rättvist. Vi skall också flytta ut sophaneringen från gårdarna senast 2022-12-31, då kommer troligen någon p-plats att behöva tas bort för detta. När vi får tillbaka p-platser nu så hyrs de ut på korttidsavtal, tills vi vet exakt hur sophaneringen kommer att utformas. Besöksparkeringar skulle med stor sannolikhet också nyttjas av personer som inte tillhör föreningen.

Styrelsen föreslår avslag på motionen.

Motion 5. Ommålningen av trapphusen i föreningen ska genomföras senast under 2023.

Svar: Detta är en underhålls/förvaltningsfråga som styrelsen beslutar om. Enligt vår underhållsplan skall trapphusen målas om 2030, vilket också är målsättningen.

Med detta anses motionen besvarad.

Motion 6. Styrelsen ska undersöka möjligheten att anordna ommålningen av trapphusen i föreningen med frivillig hjälp av de boende.

Svar: Det är en sak att vi gemensamt till exempel målade källarna, samt utför diverse göromål. Ommålning av trapphus är en helt annan uppgift, som skall utföras av ett professionellt måleriföretag som ger garantier enligt branschens regelverk.

Med detta anses motionen besvarad.

Motion 7. Ett nytt kärl för återvinning av kartong ska anordnas på vardera gården senast 2022.

Förklaring: Detta på grund av att e-handel ökar.

Svar: Då sophanteringen skall flyttas ut från gårdarna senast 2022-12-31 så ter det sig onödigt att anlägga nya kärl med tillhörande kostnader, då sådana kärl kommer att ingå i den nya helhetslösningen.

Med detta anses motionen besvarad.

Från Mia Jansson i 25:an:

Motion 1

Våra garageplatser är olika stora i vår förening men samma hyra för användarna. Jag föreslår att hyran ska betalas per kvm /år. P- platserna ute är lika stora och kostar lika mycket. På årsmötet 2018 bestämdes det att ytan på garagen skulle mätas, vet ej om detta gjordes men det borde finnas anteckning om detta. Om inte tycker jag att det ska göras.

Ska garagen mätas?

Svar: Garagen är mätta, de är cirka 18.5 m2.
De hyrs ut som ett objekt med samma pris för alla garage.

Med detta anses motionen besvarad.

Motion 2

Jag föreslår kameraövervakning på huskropparnas båda gavlar vid vår infart på Harpsundsvägen istället för bommar.
Kameraövervakning?

Svar: Det är inte tillåtet enligt svensk lag att sätta upp kameror där.
Överhuvudtaget krävs väldigt starka skäl för att få övervaka med kamera, då den personliga integriteten hotas.

Med detta anses motionen besvarad.

Motion 3

Jag föreslår att föreningen byter vaktbolag. Servisec lyser med sin frånvaro.
Många bilar står parkerade på våra gårdar alldeles för länge.
Byte?

Svar: Styrelsen överlåter till stämman om de vill att styrelsen skall starta en ny upphandling.

Motion 4

Jag föreslår att styrelsen informerar oss boende som har p-plats hur många bilar med olika regnr. får stå på en och samma parkeringsplats då människor t.ex är bortresta. Det borde vara obegränsat eftersom vi inte vet vilka som parkerar i garagen.
Obegränsat?

Svar: Det är enligt hyresavtalet som undertecknats av de som hyr parkeringsplats inte tillåtet att låna ut sin p-plats annat än för kortare besök. Det har ändå tillåtits att registrera 3 fordon per plats. Mer blir ogörligt att administrera för berörda.

Styrelsen yrkar på avslag för motionen.

Motion 5

Jag föreslår att trädet utanför 47an vid parkeringen sågas ner då parkerade bilar får blad och skräp från trädet på sina bilar vid blomning, som i sin tur fräter på bilarna och lacken blir förstörd. Rönnarna som tidigare fanns togs bort av den orsaken.
Nersågning?

Svar: Föreningen vill i möjligaste mån inte såga ner hela träd, om det inte är absolut nödvändigt.

Däremot kan det undersökas om några grenar skulle kunna kapas, eller trädet beskäras.

Styrelse yrkar på avslag för motionen.

Motion 6

Lövblåsaren används väldigt mycket i närheten av bilarna vid olika tillfällen på året. Bilarna får då skador i lacken av grus och sten. Det skulle vara bättre och tystare om kratta och borste används på platser där lövblåsaren stör och förstör. Lövblåsning vid bilar?

Svar: Entreprenören som sköter gårdarna använder den utrustning som är bäst lämpad för att utföra de uppdrag de erhållit. Vi kan ta upp en diskussion med dem angående detta, så får vi återkomma med svar, samt eventuella ändringar.

Med detta anses motionen besvarad.

Från Lotta Cajback i 35:an:

Jag vill ha förbud mot pallkragar och dylikt utanför portarna. Vill man odla oavsett vad, så ska det ske på hänvisad plats av styrelsen. Inte pallkragar eller dylikt som man placerar ut var man själv tycker.

Svar: Styrelsen bifaller motionen.

Från Renee Tenglund i 55:an:

Nu när det är på gång att få nya portar så önskar jag att vi gör något åt miljön utanför portarna.

Jag föreslår att miljön utanför våra portar får ett lyft och är enhetliga och lätthanterliga.

”Egna” planteringar kräver tillsyn och skötsel och det kan man lösa med t ex stora blomtunnor som placeras på förplanerade platser. Tunnorna/lådorna är lättare att hantera vid ev. flytt från brf Närbilden.

Hur allt ska se ut och hur vi går tillväga föreslår jag en arbetsgrupp som lägger fram ett förslag till styrelsen som får ta ett beslut.

Svar: Det pågår redan arbetet med att plantera växtlighet. Det kan vara svårt att få allt likformigt, då olika portar har egna förutsättningar gällande sol, skugga och så vidare.

Styrelsen tar gärna emot förslag samt hjälp angående yttermiljön.

Med detta anses motionen besvarad.

Från Sofia Wendel i 57:an:

Jag skulle tycka att det vore bra om näten på källarförrådet byttes ut till säkrare och mindre riviga alternativ.

Under min flytt och efter har jag fullt med rivsår på händer och armar. En del kläder har också tagit skada. Dessutom är de verkligen inte säkra om någon kommer in med intresse av att stjäla.

Svar: Man måstet passera 2 eller 3 låsta dörrar för att komma in till källarkontoren, så att ur stöldsäkerhets synpunkt byta ut näten är inget som är planerat i närtid. Detta är en underhållsfråga som styrelsen funderar över som alla andra. För närvarande ingår den inte i planerna de närmaste åren.

Med detta anses motionen besvarad.

Motion från Sören Bohlin i 51:an

Jag föreslår att stenarna mellan portarna på gårdarna tas bort, gäller ej stenar närmast portarna.

För att eliminera risken för parkering föreslås att det monteras 1 meters hög markbelysning, vilket skapar en säkrare och mer upplyst gård, samt trivsammare miljö.

Svar: Det skulle vara väldigt trevligt med belysningspollare runt gårdarna på alla sätt, vilket också diskuterats inom styrelsen av och till. För tillfället finns inte det ekonomiska utrymmet för en sådan installation. Det finns heller inte med i den 50-åriga underhållsplanen. Detta är dock något som man skulle kunna tänka sig i framtiden.

Med detta anses motionen besvarad.

Förslag från styrelsen:

1: Förslag om att ianspråktaga medel från fonden för yttre underhåll SEK 1 347 655 till ytterportsbyte samt passersystem.

Styrelsen yrkar på bifall för förslaget.

2: Förslag om att uppföra farthinder(gupp) inom föreningens område. Hindren kommer att enkelt kunna demonteras under vintersäsongen så att snöröjning ej hindras.

Styrelsen yrkar på bifall för förslaget.

Till Föreningsstämman i BRF Närbilden

Org.nr 769617-8024

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Närbilden för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 Mars 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)