

**STYRELSEN FÖR  
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SVARTVIK  
NR 268 I STOCKHOLM**

Org.nr: 716418-6913



**FÅR HÄRMED AVGE ÅRSREDOVISNING FÖR FÖRENINGENS  
VERKSAMHET UNDER RÅKENSKAPSÅRET**

**2021-01-01 - 2021-12-31**

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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

# Kallelse Årsstämma 2022

## HSB Brf Svartvik 268 i Stockholm

**12 maj kl. 19:00, Badviken Svartviksslingan 17**

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
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.
  1. Förslag från styrelsen, inköp av gemensamhetsel
  2. Motion, redovisning av projekt enligt underhållsplan, Jan-Åke Bosell
  3. Motion, persienner tvättstugor, Ann-Sofie Nilsson
24. Föreningsstämmans avslutande

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF SVARTVIK

Styrelsen för Brf Svartvik i Minneberg, Bromma, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om området Minneberg

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste bostadsområden med närmare 1 000 bostäder - Minneberg, ett naturskönt område vid Ulvsundasjön, med upplyst strandpromenad, en småbåtshamn och badplatser.

Området består av fyra bostadsrättsföreningar varav Brf Svartvik är den största. Inflyttningen i Brf Svartvik skedde etappvis under 1986 – 1987.

Under 2009 har Stockholms stadsmuseum K-märkt fastigheterna. "Minneberg är ett av de främsta exemplen på ett enhetligt postmodernistiskt område i Stockholm" är en av motiveringarna till beslutet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Svartvik 1 – 6 i Bromma, Stockholm. På fastigheterna finns sju byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	327	24 280
Lokaler	3	1 139
Förråd	49	193

Värdeår för föreningens fastigheter är 1985.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector AB, där ingår även styrelseansvarsförsäkringen. Bostadsrättstillägg bekostas av medlemmarna.

### Föreningens bostadslägenheter

Föreningen har 327 bostadsrättslägenheter upplåtna enligt nedan:

- 320 till enskilda bostadsrättshavare
- 5 till kommunen
- 2 till äldreboenden (genom HSB Stockholm)

Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 m<sup>2</sup>. Medelytan per lägenhet är 74 m<sup>2</sup>.

### Antal lägenheter av respektive typ

Fastigheter	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok o större
Svartvik 1–6	13	97	133	81	3

### Föreningens lokaler för uthyrning (1 139 m2)

1 kontorslokal (70 kvm)

2 permanenta förskolor (total yta 1 069 kvm, hyrs av Stockholms kommun)

49 mindre extra förråd som hyrs ut till medlemmarna i föreningen.

### Föreningens lokaler för fritid, samvaro och hobby

1 vävstuga

1 bibliotek

1 övernattningsrum

1 styrelselokal

1 samlingslokal (Badviken)

1 Gym

Förutom de lokaler som nämnts ovan finns i området ytterligare 4 övernattningslägenheter, 1 samlingslokal (Båtviken) samt lokaler för annan föreningsverksamhet (yoga, seniorverksamhet, foto, bridge, snickeriklubb, båtklubb). Dessa kan nyttjas av alla boende i Minneberg.

## SAMFÄLLIGHET

Brf Svartvik ingår i Minnebergs Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Tangen, Tranan och Sandvik.

Uppgifter som ligger på samfälligheten att hantera är värmeproduktion, centralsug för hushållssopor, omhändertagande av grovsopor, förvaltning av parkeringsanläggningarna, centralantenn, bredbandavtal samt områdets gemensamhetslokaler för förenings- och fritidsverksamhet.

Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent.

Brf Svartviks betalningar till Samfälligheten 2017 – 2021 (kkkr.)

	2021	2020	2019	2018	2017
Uppvärmning	3 408	2 298	2 849	2 502	2 202
Samfällighetsavgifter	1 987	2 533	1 849	2 248	1 987
<b>Summa</b>	<b>5 395</b>	<b>4 831</b>	<b>4 698</b>	<b>4 750</b>	<b>4 189</b>

Skillnader i samfällighetsavgifter mellan de olika åren beror på olika investeringar och arbeten som genomförs i samfälligheten.

### Uppvärmning

Samfällighetens största kostnad är uppvärmning.

Drygt 50% kommer från återvinning av värme från bostäder och lokaler.

Värmeanläggningen är av kombityp för olja och el med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning.

### Sophantering

Ett arbete kring hur vi ska hantera matavfall pågår genom samfälligheten, både med tanke på ny lagstiftning och med fokus på en mer hållbar förening.

MS

### Parkeringsanläggning

Området har 2 parkeringsgarage med sammanlagt 528 bilplatser, där hyran för tillfället är 670 kr/månad (under tak med motorvärmare).

Tilldelning sker efter kötid, som för närvarande är relativt lång (ett 100-tal boende väntar på plats). Renovering av garagen pågår 2021–2022.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade, vilket också blir fallet under 2022.

### Genomfört och pågående underhåll

Brf Svartvik arbetar med 20-åriga underhållsplaner, där uppdateringar sker minst vart annat år. Tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 20-årsperioden.

#### Pågående underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022-	Tak	Taksäkerhet/bryggor
2022	Trapphus	Belysning/byte/garanti
2022-	Övrigt	Radonmätning
2022-	Trapphus	Underhållsmålning
2022-	Markytor	Lekgård/Arken
2022-	Markytor	Ytterligare belysning längs strandpromenaden
2022-	Utemiljö	Underhåll/målning spaljeer

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	OVK	Avslutat/godkänd
2021	Gård/lekplats	Renovering av lekplats/Badviken
2020–2021	Hissar	Byte av hissar är avslutat
2022	Källargångar	Målning

### Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under 2019 startat ett arbete kring **hållbarhet**, bland annat genom att starta upp en hållbarhetsgrupp som fortsatt aktivt verkat under 2021.

Alla hissarna är nu bytta i Brf Svartvik och vi ser fram emot många problemfria år.

Vi har ökat amorteringen på våra lån ytterligare, detta med anledning av det goda ränteläget.

Renovering av gemensamhetslokalen Båtviken genomförs av samfälligheten under 2022.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 maj 2021. Vid stämman deltog 59 medlemmargenom poströstning.

WS

## Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20/5 2021 haft följande sammansättning fram till stämman 12/5 2022.

Namn:	Ansvarsområde:
Andreas Granström	Ordförande
Erik Govers	Mark och trädgård, vice ordförande
Linda Heikkilä	Sekreterare, medlem i hållbarhetsgruppen
Pia Bergström	Ekonomi, medlem i hållbarhetsgruppen
Mattias Hansson	Drift, brandskydd
Jonas Sohlberg	Information, boendeombud, medlem i hållbarhetsgruppen
Carina Ingren	Mark och trädgård, drift
Karin Högseth	Information, mark och trädgård
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Govers, Carina Ingren, Jonas Sohlberg och Linda Heikkilä.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

## Firmatecknare

Andreas Granström, Erik Govers, Mattias Hansson och Pia Bergström (två i förening).

## Revisorer

Tomas Ekbohm	Föreningsvald ordinarie
Petter Gustafsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Representanter i HSB:s fullmäktige

I distriktsstämman har föreningen representerats av Carina Ingren, Jonas Sohlberg och Andreas Granström.

## Representanter i Samfälligheten

Jonas Sohlberg, Mattias Hansson, Andreas Granström och Carina Ingren.

## Valberedning

Helen Person, Lisa Norlin (sammankallande).

## Arvoden till styrelse och andra funktionärer

Arvode till styrelsen är av årsstämman (2021) fastställt till fem (5) inkomstbasbelopp (68,200 kr), totalt **341,000 kr** (exklusive sociala avgifter) att fritt fördelas inom styrelsen.

Föreningsvald revisor tilldelas 13,640 kr (20 % av ett (1) inkomstbasbelopp)

Valberedningen tilldelas 6,138 kr (9% av 1 inkomstbasbelopp) per valberedare.

Till ovanstående summor tillkommer sociala avgifter.

Stämman har därutöver bemyndigat styrelsen att ge särskild ersättning enligt av stämman fastställda principer (bilaga 1).

MS

Total årskostnad för arvoden *inklusive* sociala avgifter till styrelsen och övriga arvoden under 2021 uppgår till 510,052 kr (491,369 kr för 2020).

### **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. Underhållsplanen har reviderats och uppdaterats under 2021

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 17/3 samt har energideklaration utförts.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemmar**

Föreningen hade 462 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 20 överlåtelser skett, varav 2 genom arv eller gåva.

Oavsett antalet medlemmar som bor i en bostadsrätt gäller en röst per bostadsrätt vid årsstämman. HSB Stockholm innehar ett medlemskap i föreningen och har en representant i föreningens styrelse.

### **Avtal om förvaltning mm**

Styrelsen har direkt eller via Samfälligheten avtal med ett flertal organisationer och företag. De för föreningen mest väsentliga avtal är följande:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholm Takentreprenad för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöras.
- Ellevio för fastighetsel.
- 2019-- Mercury AB för städning av trapphus och lokaler.
- 2019-- Amsler Hiss avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- Protector AB beträffande fastighetsförsäkring från och med 2016.
- Tele 2 för kabel-TV.
- Telenor för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

### **Föreningens informationsblad-Minnebergsbladet**

Minnebergsbladet har under året utkommit med 4 nummer. Tidigare Svartviksbladet har integrerats i ett gemensamt informationsblad för hela samfälligheten, där 1: a numret gavs ut i december, 2019.

### **Föreningens kontaktinfo**

Hemsidan: [www.brfsvartvik.se](http://www.brfsvartvik.se), E-post: [info@brfsvartvik.se](mailto:info@brfsvartvik.se)





### Styrelsens brandskyddsarbete

Styrelsens brandskyddsarbete finns dokumenterat, så att alla i styrelsen nu och i framtiden ska förstå brandskyddsarbetet och kunna utföra de kontroller som beslutats. Ett viktigt led i förebyggande arbetet är att få bort brännbart material i trapphusen.

Brandsläckare finns i alla tvättstugor, fritidslokaler och övernattningsrum.

Vidare har samtliga bostäder i Brf Svartvik utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet kontrollera att brandvarnarna fungerar tillfredsställande och att brandfarligt material inte förvaras i trapphusen. I samband med OVK under 2021 utrustades lägenheterna med vatten-varnare i kök.

### Gästlägenhet

Föreningens lägenhet med 6 bäddar, kan bokas via hemsidan och får hyras av medlemmar i alla bostadsrättsföreningarna, som får tillfälliga besökare.

Hyran är 400 kronor per dygn och antalet uthyrda dygn uppgick till 194 under 2021.

### Städdagar

Föreningen har genomfört 2 städdagar (8/5 och 18/10) under 2021.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	18 962	18 939	18 899	18 864	18 808
Resultat efter finansiella poster	-5 368	-3 266	408	-2 163	-4 944
Årsavgift*, kr/kvm	682	682	682	682	682
Drift**, kr/kvm	471	413	416	427	444
Belåning***, kr/kvm	6 184	6 292	6 358	6 383	6 393
Soliditet, %	21	23	24	23	24

\* 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 den totala ytan och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på föreningens totala kvm-yta.

WS

## Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 462 484	4 548 413	5 864 797	9 366 320	-3 266 147
Reservering till fond 2021			8 004 628	-8 004 628	
anspråktagande av fond 2021			-9 201 890	9 201 890	
Balanserad i ny räkning				-3 266 147	3 266 147
Årets resultat					-5 368 159
Belopp vid årets slut	32 462 484	4 548 413	4 667 535	7 297 434	-5 368 159

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 297 434
Årets resultat	-5 368 159
Reservering till underhållsfond	-8 004 628
I anspråkstagande av underhållsfond	9 201 890
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 929 275</b>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 929 275
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

MS

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	18 961 726	18 939 718
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	61 833
		<u>18 961 726</u>	<u>19 001 551</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-20 673 114	-18 544 784
Övriga externa kostnader	Not 4	-505 822	-307 342
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-510 052	-491 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 137 922</u>	<u>-2 140 355</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-23 826 910</u>	<u>-21 483 850</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 865 184</b>	<b>-2 482 299</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	55 950	69 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-558 925</u>	<u>-853 609</u>
Summa finansiella poster		<u>-502 975</u>	<u>-783 848</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 368 159</b>	<b>-3 266 147</b>

KS

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>196 897 429</u>	<u>199 035 351</u>
		196 897 429	199 035 351
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>196 897 929</u>	<u>199 035 851</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 417	23 950
Övriga fordringar	Not 10	2 437 318	1 833 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>1 160 936</u>	<u>1 166 529</u>
		3 602 671	3 023 865
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 000 000	15 000 000
Kassa och bank	Not 13	104 216	78 515
Summa omsättningstillgångar		<u>12 706 887</u>	<u>18 102 380</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>209 604 816</u></b>	<b><u>217 138 231</u></b>

MS

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	37 010 897	37 010 897	
Yttre underhållsfond	4 667 535	5 864 797	
	<u>41 678 432</u>	<u>42 875 694</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	7 297 434	9 366 320	
Årets resultat	-5 368 159	-3 266 147	
	<u>1 929 275</u>	<u>6 100 172</u>	
Summa eget kapital	<u>43 607 707</u>	<u>48 975 866</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	161 008 525	163 833 525
Leverantörsskulder		341 576	431 158
Skatteskulder		91 864	182 233
Övriga skulder	Not 16	347 618	359 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 207 526	3 355 686
		<u>165 997 109</u>	<u>168 162 365</u>
Summa skulder		<u>165 997 109</u>	<u>168 162 365</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>209 604 816</u></b>	<b><u>217 138 231</u></b>

MS

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 368 159	-3 266 147
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 137 922	2 140 355
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 230 237	-1 125 792
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 779	-334 130
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	659 744	-41 110
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 542 714	-1 501 033
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 825 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 825 000	-1 700 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 367 714</b>	<b>-3 201 033</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 908 903</b>	<b>20 109 936</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 541 189</b>	<b>16 908 903</b>

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

MS



## HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,6% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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 107 868 156 kr.

NS

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 548 964	16 548 964
Intäkter vatten	216 922	216 324
Hyror	2 104 749	2 070 645
Övriga intäkter	115 768	147 157
Bruttoomsättning	<u>18 986 403</u>	<u>18 983 090</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 926	-38 600
Hyresförluster	-16 751	-4 772
	<b>18 961 726</b>	<b>18 939 718</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning försäkringsbolag	<u>0</u>	<u>61 833</u>
	<b>0</b>	<b>61 833</b>
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	3 255 161	3 553 183
Reparationer	1 984 992	1 635 868
El	572 724	574 481
Uppvärmning	3 407 572	2 298 366
Vatten	520 168	452 082
Sophämtning	23 373	6 077
Fastighetsförsäkring	438 058	421 523
Fastighetskatt och fastighetsavgift	763 514	753 524
Förvaltningsarvoden	442 046	369 855
Övriga driftkostnader	63 615	104 849
Planerat underhåll	<u>9 201 890</u>	<u>8 374 976</u>
	<b>20 673 114</b>	<b>18 544 784</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	31 250	0
Förbrukningsinventarier och varuköp	79 407	33 763
Administrationskostnader	66 339	113 709
Extern revision	31 438	31 250
Konsultkostnader	204 368	35 600
Medlemsavgifter	<u>93 020</u>	<u>93 020</u>
	<b>505 822</b>	<b>307 342</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	318 700	307 500
Revisionsarvode	13 360	12 880
Övriga arvoden	65 700	61 546
Löner och övriga ersättningar	0	1 250
Sociala avgifter	<u>112 292</u>	<u>108 193</u>
	<b>510 052</b>	<b>491 369</b>

MS



**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 152	1 213
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9	64
Ränteintäkter skattekonto	1 468	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	51 750	67 350
Övriga ränteintäkter	1 570	1 134
	<b>55 950</b>	<b>69 761</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	555 342	853 368
Övriga räntekostnader	3 583	241
	<b>558 925</b>	<b>853 609</b>

10

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	216 275 877	216 275 877
Ingående anskaffningsvärde mark	16 870 000	16 870 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>233 145 877</b>	<b>233 145 877</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-34 110 526	-31 970 171
Årets avskrivningar	-2 137 922	-2 140 355
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 248 448</b>	<b>-34 110 526</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 897 429</b>	<b>199 035 351</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	285 000 000	285 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 117 120	19 117 120
Taxeringsvärde mark - bostäder	291 000 000	291 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 525 023	9 525 023
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>604 642 143</b>	<b>604 642 143</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	345	2 998
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 436 964	1 766 322
Placeringskonto HSB Stockholm	9	64 067
	<b>2 437 318</b>	<b>1 833 386</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 062 138	1 072 449
Upplupna intäkter	98 798	94 080
	<b>1 160 936</b>	<b>1 166 529</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	15 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	3 000	3 000
Handelsbanken	63 475	42 943
Nordea plusgiro	37 740	32 572
	<b>104 216</b>	<b>78 515</b>

MS

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	339832	0,39%	2022-04-27	25 141 012	250 000	
Stadshypotek AB	353728	0,54%	2022-03-22	14 210 566	525 000	
Stadshypotek AB	378520	0,24%	2022-06-30	121 656 947	1 300 000	
				161 008 525	2 075 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					150 633 525	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					185 066 000	185 066 000
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld				161 008 525	163 833 525	
				<b>161 008 525</b>	<b>163 833 525</b>	
<b>Not 16 Övriga skulder</b>						
Depositioner				34 493	34 493	
Inre fond				313 125	325 270	
				<b>347 618</b>	<b>359 763</b>	
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader				19 089	42 608	
Förutbetalda hyror och avgifter				1 742 355	1 586 058	
Övriga upplupna kostnader				2 446 082	1 727 020	
				<b>4 207 526</b>	<b>3 355 686</b>	

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

MS



## HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

Noter

2021-12-31

2020-12-31


### Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

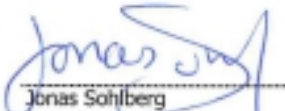
Stockholm, den 22/04/13


Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av


  
Andreas Staffan Granström

  
Carina Ingren


  
Erik Govers

  
Jonas Sahlberg

  
Karin Flögseth

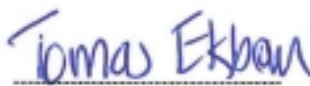
  
Lars-Yngve Larsson

  
Linda Heikkilä

  
Mattias Hansson

  
Pia Bergström

Vår revisionsberättelse har 22-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Tomas Ekborn

  
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm, org.nr. 716418-6913

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarfrihet. 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 19/4 2022

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Ekborn  
Av föreningen vald revisor

## Information avseende övergång till Gemensam el

Styrelsen kommer på föreningsstämman informera om möjligheten att gå över till gemensamt elabonnemang för samtliga lägenheter. Syftet med detta är att få ner den relativt höga kostnaden för de privata elabonnemangen. Trenden för nätkostnader pekar uppåt och vi förväntar oss högre avgifter framöver. Modellen ger varje lägenhet en årlig besparing på ca 1500 kr.

### Gemensam el för lägre elkostnader

Genom att säga upp våra privata elabonnemang och i stället köpa elen via föreningens fastighetsabonnemang görs en besparing på ca 1500 kr per lgh/år för medlemmarna. Istället för att vi som idag får en elräkning från Ellevio och den elleverantör vi valt, köper vi in egna elmätare och får genom en mättjänst, kostnaden för elen på månadsavin via vår förvaltare.

Besparingen sker genom att samtliga lägenheters elabonnemang upphör och därmed de individuella nät - och elavgifterna för respektive boende. Den fasta avgiften på 1050 kr per lgh och år försvinner och den rörliga överföringskostnaden sänks från 49,50 öre per kWh till ca 25 öre, det vill säga en besparing på 24,50 öre per förbrukad kWh. Samtidigt försvinner också den fasta årsavgiften till elleverantören (*ex 420 kr, hos Fortum*). Utöver detta kommer föreningen dessutom ha möjlighet att få bra pris på elavtal, då vi blir en storkund och tillsammans köper betydligt mer el en individuell lägenhet.

### Ingen förändring mot idag

Utöver besparingen för varje lägenhet blir det ingen förändring mot idag:

- Alla lägenheter mäts och debiteras individuellt
- Alla lägenheter får en specificerad elräkning på månadsavin

### Enkel övergång med totallösning

All administration runt övergången till Gemensam el sköts av Infometric AB och fungerar enligt följande:

- Uppsägning av samtliga privata elabonnemang (bindningstid spelar ingen roll)
- Ombyggnad av befintliga fastighetsabonnemang
- Installation av nya elmätare med fjärravläsning
- Varje medlem för sin elräkning via sin månadsavi

### Vad händer med ingånga avtal med elleverantörer?

I samma stund som föreningen går över till Gemensam el, upphör alla individuella avtal som lägenheterna har tecknat med elleverantörer. Inga avgifter debiteras lägenheter oavsett vilken bindningstid man tecknat.

/Styrelsen

### 1 Syfte

Motionen syftar till att skapa en öppen redovisning av projekt genomförda enligt underhållsplanen.

### 2 Bakgrund

Styrelsen ger i dag inte medlemmarna någon ekonomisk redovisning av de projekt som genomförs enligt underhållsplanen. Kostnaderna för dessa projekt har under senare år ökat kraftigt. År 2014 låg dessa arbeten på 2,8 mkr för att 2020 uppgå till 8,4 mkr. Under perioden har styrelsen genomfört arbeten på hela 36,8 mkr. Bostadsrättsföreningen Tangen är av samma storleksordning som Svartvik. De har gjort arbeten på 20,0 mkr under samma period.

Föreningarna ligger sannolikt inte i samma fas vad gäller underhållet trots att de fastigheterna byggdes samtidigt men skillnaden är så stor att den kräver en förklaring. Vilka stora arbeten har Svartvik gjort som Tangen ännu inte genomfört. Lyckas Tangen upphandla arbeten till lägre kostnader än Svartvik?

Styrelsen redovisar inte i årsredovisningarna vad större underhåll kostar, vilket är högst märkligt. Styrelsen tar på egen hand beslut om vilka arbeten som ska genomföras, vilket inte överensstämmer med HSBs policy om öppenhet gentemot medlemmarna. Medlemmarna ges ingen möjlighet till insyn och delaktighet vad gäller dessa stora arbeten.

I en jämförelse av de ekonomiska reserverna med övriga föreningar får man fram denna bild.

(mkr)	Fastighetens		
	bokförda värde	Reserver	Andel
Svartvik	199,0	12,0	6,0%
Tangen	178,3	25,8	14,5%
Sandvik	72,1	13,8	19,1%
Tranan	102,7	23,5	22,9%

Reserver: Yttre underhållsfond + Fritt eget kapital

### 3 Förslag

Styrelsen ska årligen lämna en redovisning av större genomförda projekt med uppgift på planerade respektive verkliga kostnader. I samband med att denna redovisning påbörjas ska en retroaktiv redovisning lämnas. Redovisningen kan läggas in i årsredovisning eller ske i en separat handling som läggs fram på ordinarie årsmöte.

Minneberg 2022-02-28

Jan-Åke Bosell



### **23/3 2022 Svar på motion om redovisning av projekt enligt underhållsplanen**

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar.

Styrelsen avser inte att jämföra Brf Svartviks ekonomi med andra bostadsrättsföreningar då olika underhåll och reparationer gjorts i olika tid och man inte kan få en rättvis jämförelse.

Styrelsens primära uppgift är att underhålla våra fastigheter i tid och har av medlemmarna fått det förtroendet på stämman. Vi redovisar detta förutom i årsredovisningen löpande med information på anslagstavlor samt vår hemsida. Vi genomförde också ett höstmöte den 11/11 2021 där många frågor kring våra underhåll och ekonomi besvarades.

Styrelsen anser med detta att vår redovisning av underhåll och ekonomi är fullt tillräcklig och transparent.

### **Mot denna bakgrund föreslår styrelsen**

- **Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.**

Till Svartviks BRF stämma år 2022

MOTION:

## PERSIENNER TILL TVÄTTSTUGORNA

Bakgrund:

Integritetsskydd saknas i tvättstugorna för att förhindra insyn, särskilt kvällstid. Det känns otryggt att nyttja tvättstugan kvällstid.

Förslag till stämman:

Beslut om installation av persienner i tvättstugorna.

Med vänlig hälsning,

Ann-Sofie Nilsson

Lgh#253

Svartviksslingan 39

### **23/3 2022 Svar på motion om persienner i tvättstugor**

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar.

Styrelsen anser inte det föreligger ett problem med otrygghet i våra tvättstugor och då heller inte att persienner skulle vara ett sätt att förebygga något som inte finns.

### **Mot denna bakgrund föreslår styrelsen**

- Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från 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.

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**