



HSB BRF VARMFRONTEN ÅRSREDOVISNING 2019



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, 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 till Brf Varmfrontens ordinarie föreningsstämma den

15 juni 2020 kl. 19:00 Plats/lokal meddelas senare.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Nyttjanderätten för en särskild lägenhet till ett lusthus
25. Balkongräcken

26. Motioner 1-5

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Portkods-system | Christina Bäckmark |
| 2. Gården/trädgårdar | Christina Bäckmark |
| 3. Medlemsaktiviteter | Rosita Eriksson |
| 4. Info ombyggnadsarb | Helena Schelvander |
| 5. Skötsel växter | Nina Opalinski |

27. Föreningsstämmans avslutande

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen



Styrelsen för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Org.nr: 769609-9139

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ME

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF VARMFRONTEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Varmfronten 1 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	118	9217
Hysesrätter	16	1202
Lokaler	12	1350

Föreningens fastighet är byggd 1984. Värdeår är 1984.

Föreningen har under perioden 2018-04-01—2019-04-01 varit fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Föreningen är från och med 2019-04-01—2020-04-30 fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Sopsug i Skarpnäck /gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sopsug i Skarpnäck Samfällighetsförening.
Föreningens andelstal är 11481.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna ökat med 2%.

Genomfört och planerat underhåll

- Under året har trädetaljer såsom staket, spaljéer och cykelförråd renoverats och målats om. I samband med det arbetet upptäcktes flera oanvända förråd som nu lämnats ut vilket bidragit till en förkortning av kötiden.
- Hela området runt lekparken har fått ett lyft och ny lekutrustning har förts upp.
- Tre uteplatser som vetter in mot gården har renoverats.
- Arbetet med att uppdatera undercentralerna har fortgått.

ME

- Efter besiktning av hyreslägenheterna 2018 har arbetet med att åtgärda samtliga akuta åtgärdspunkter genomförts vilket bland annat inbegriper en totalrenovering av ett badrum.
- Under året har tvättstugan mot Pilotgatan renoverats med nya maskiner.
- Avloppsnet och stammar i delar av föreningen har filmats och renoverats.
- Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i de fem lägenheter som kvarstod från året innan.
- I miljörummet har en kamera installerats då vi har haft stora kostnader i och med att många har ställt in möbler och annat avfall som inte hör hemma i miljörummet.

Pågående eller framtida underhåll

Under 2020 fortsätter renovering av innergården. Dessutom planteras växter kring lekplatsen.

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Grindar	Översyn och upprustning av grindar
2020	Gården	Renovering av gården fortsätter

Tidigare genomfört underhåll

2019	Innergården	Upprustningen av gården har fortsatt med uteplatser och lekplatsen
2019	Tvättstuga mot Pilotgatan	Tvättstugan renoveras och ny maskinpark har installerats
2019	Hyresrätter	Åtgärder i hyresrätter har genomförts efter Relitas besiktning
2017	Innergården	Renovering av delar av innergården
2015-2016	Gårdshuset	Upprustning samt målning av gårdshuset

Övriga väsentliga händelser

I april arrangerades en boendedag där det serverades hamburgare från Gurras kök. Det delades ut priser till vinnarna i tipspromenaden; både för vuxna och för barn. Flera boende satte upp loppisbord.

I augusti arrangerades ytterligare en boendedag där gårdens barn var särskilt inbjudna dels för att fira skolstarten, dels för att inviga den nya lekplatsen. En clown som både kunde knyta ballongdjur och instruera, både barn och vuxna, hur man jonglerar, kom och hälsade på. Skattjakt genomfördes med stor entusiasm och glass delades ut i stora lass.

Vid båda tillfällena fanns en container uppställd för boende att kasta grovsopor i.

UM

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 31 var röstberättigade samt 3 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-20 haft följande sammansättning:

Inge Hjalmarsson	Ordförande
Djamel Zeghachov	Vice Ordförande
Vibeke Herness	Sekreterare
Ida Överland	Ledamot
Anna Åberg	Ledamot
Peter Svensson	Ledamot
Sebastian Kappelin	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2019-05-20 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Inge Hjalmarsson	Ordförande
Ida Överland	Vice Ordförande
Anna Åberg	Sekreterare
Djamel Zeghachov	Ledamot
Peter Svensson	Ledamot
Gunnar Sandberg	Ledamot
Johan Tikkanen	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inge Hjalmarsson, Gunnar Sandberg, Peter Svensson, Djamel Zeghachov och Ida Överland.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Inge Hjalmarsson, Djamel Zeghachov, Ida Överland, Peter Svensson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Monica Almqvist Lovén	Föreningsvald ordinarie
Björn Sundström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Bengt Käck, (ordförande) Grazyna Simeonidis och Rosita Eriksson.

Underhållsplan

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

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 163 (162) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 10 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 434	11 680	11 490	11 352	11 305
Resultat efter finansiella poster	-2 195	-943	-677	-1 121	-6 645
Årsavgift*, kr/kvm	755	739	709	689	689
Drift**, kr/kvm	782	737	680	627	637
Belåning, kr/kvm	5 621	5 621	5 621	5 621	5 621
Soliditet, %	44%	44%	44%	43%	41%

(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. *01/18*

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 893 776	15 324 313	0	-7 572 835	-943 013
Reservering till fond 2019			3 304 000	-3 304 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 784 772	2 784 772	
Balanserad i ny räkning				-943 013	943 013
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-2 194 981
Belopp vid årets slut	48 893 776	15 324 313	519 228	-9 035 075	-2 194 981

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 515 847
Årets resultat	-2 194 981
Reservering till underhållsfond	-3 304 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 784 772
Summa till stämmans förfogande	-11 230 056

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-11 230 056
-------------------------	--------------------

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Socialt

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

LMG



HSB brf Varmfronten i Stockholm

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 067 627	11 680 397
Övriga rörelseintäkter	Not 2	366 674	0
Summa rörelseintäkter		12 434 301	11 680 397
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-11 992 396	-10 240 177
Övriga externa kostnader	Not 4	-260 039	-349 779
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-343 815	-341 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 785	-1 358 784
Summa rörelsekostnader		-13 955 036	-12 290 583
Rörelseresultat		-1 520 735	-610 185
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	53 300	53 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-727 546	-386 305
Summa finansiella poster		-674 246	-332 827
Årets resultat		-2 194 981	-943 013

mf

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	110 757 625	112 116 410
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	126 780	126 780
		<u>110 884 405</u>	<u>112 243 190</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>110 884 405</u>	<u>112 243 190</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		130 744	173 431
Övriga fordringar	Not 11	3 024 152	1 564 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	783 762	633 218
		<u>3 938 658</u>	<u>2 370 954</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	7 800 000	10 800 000
Kassa och bank	Not 14	2 923	2 923
Summa omsättningstillgångar		<u>11 741 581</u>	<u>13 173 877</u>
Summa tillgångar		<u>122 625 986</u>	<u>125 417 067</u>

CMH

**HSB brf Varmfronten i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

64 218 089

64 218 089

Yttre underhållsfond

519 228

0

64 737 31764 218 089*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-9 035 075

-7 572 835

Årets resultat

-2 194 981-943 013-11 230 056-8 515 847

Summa eget kapital

53 507 26155 702 242**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

66 155 00066 155 000

66 155 000

66 155 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

0

475 602

Leverantörsskulder

793 137

1 076 262

Skatteskulder

50 019

10 728

Övriga skulder

Not 17

279 834

291 237

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 840 7351 705 9972 963 7253 559 826

Summa skulder

69 118 72569 714 826**Summa eget kapital och skulder****122 625 986****125 417 067**

ME



HSB brf Varmfronten i Stockholm

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 194 981	-943 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 358 785	1 358 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	-836 196	415 771
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 940	91 392
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-596 100	-366 465
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 540 236	140 699
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-126 780
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-126 780
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	0	1 975 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 975 000
Årets kassaflöde	-1 540 236	1 988 919
Likvida medel vid årets början	12 366 478	10 377 559
Likvida medel vid årets slut	10 826 242	12 366 478

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

UAG



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

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 5 % av anskaffningsvärdet.

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 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 695 364 kr.

UAB



HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 956 316	6 813 969
Årsavgifter vatten	5 976	1 120
Hyror	3 772 530	3 739 789
Bredband	323 448	325 284
Övriga intäkter	1 009 357	1 022 945
Bruttoomsättning	<u>12 067 627</u>	<u>11 903 107</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-222 634
Hyresförluster	0	-76
	12 067 627	11 680 397
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Ersättning försäkringsbolag	<u>366 674</u>	<u>0</u>
	366 674	0
Not 3	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	875 133	1 034 460
Reparationer	2 661 469	1 888 871
El	861 015	899 331
Uppvärmning	1 819 690	1 888 913
Vatten	502 192	494 545
Sophämtning	362 981	340 225
Fastighetsförsäkring	157 668	213 823
Kabel-TV och bredband	399 434	401 632
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	332 255	293 087
Förvaltningsarvoden	528 002	525 552
Tomträttsavgäld	675 900	675 900
Övriga driftkostnader	31 885	14 201
Planerat underhåll	<u>2 784 772</u>	<u>1 569 637</u>
	11 992 396	10 240 177
Not 4	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	82 920	148 584
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 424	23 676
Administrationskostnader	95 682	129 944
Extern revision	16 000	17 663
Konsultkostnader	14 913	9 813
Medlemsavgifter	<u>20 100</u>	<u>20 100</u>
	260 039	349 779
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	215 250	215 250
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	39 000	39 000
Löner och övriga ersättningar	2 370	705
Sociala avgifter	76 275	74 482
Övriga personalkostnader	<u>7 920</u>	<u>9 405</u>
	343 815	341 842

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 004	759
Ränteintäkter HSB placeringskonto	505	505
Ränteswap intäkter	7 861	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	43 387	51 621
Övriga ränteintäkter	542	593
	53 300	53 478
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	725 681	367 403
Ränteswap kostnader	0	18 902
Övriga räntekostnader	1 865	0
	727 546	386 305

MS



HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 952 086	124 952 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 952 086	124 952 086
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 835 676	-11 476 892
Årets avskrivningar	-1 358 785	-1 358 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 194 461	-12 835 676
Utgående redovisat värde	110 757 625	112 116 410
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 586 000	2 594 000
Summa taxeringsvärde	187 786 000	147 794 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	14 781	14 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 781	14 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 781	-14 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 781	-14 781
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	126 780	0
Årets investeringar	0	126 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 780	126 780
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	833	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 517 465	1 058 206
Placeringskonto HSB Stockholm	505 854	505 349
Övriga fordringar	0	750
	3 024 152	1 564 305
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	627 176	498 887
Upplupna intäkter	156 586	134 331
	783 762	633 218

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

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	4 500 000			
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	500 000			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	5 300 000	5 800 000			
		7 800 000	10 800 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	2 507	2 507			
	Nordea	416	416			
		2 923	2 923			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788937071	1,20%	2024-11-20	18 750 000	0
	Nordea Hypotek	39788859747	0,79%	2023-10-09	11 851 250	0
	Nordea Hypotek	39788888127	0,97%	2022-01-19	11 851 250	0
	Nordea Hypotek	39788888135	1,13%	2023-01-18	11 851 250	0
	Nordea Hypotek	39788888143	1,89%	2026-01-21	11 851 250	0
					66 155 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					66 155 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					66 155 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				93 109 000	93 109 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Marknadsvärde swapavtal				0	475 602
					0	475 602
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner				268 615	289 087
	Inre fond				0	0
	Källskatt				2 506	2 150
	Övriga kortfristiga skulder				8 713	0
					279 834	291 237
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				127 453	76 605
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 014 357	980 670
	Övriga upplupna kostnader				698 925	648 722
					1 840 735	1 705 997

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

W&K



HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter

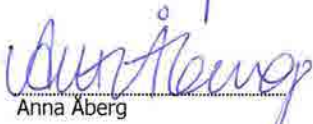
2019-12-31

2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 11/3 - 2020


Anna Åberg

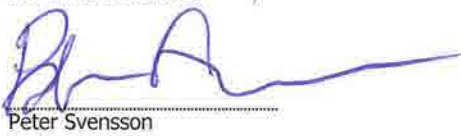

Djamel Zeghachov


Gunnar Sandberg


Ida Viveka Overland


Inge Hjalmarsson


Johan Tikkanen


Peter Svensson

Vår revisionsberättelse har 2020.03 - 31 lämnats beträffande denna årsredovisning


Monica Almqvist Lovén


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Varmfronten i Stockholm, org.nr. 769609-9139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Varmfronten i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 Varmfronten i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 24/3 2020

2020-03-31

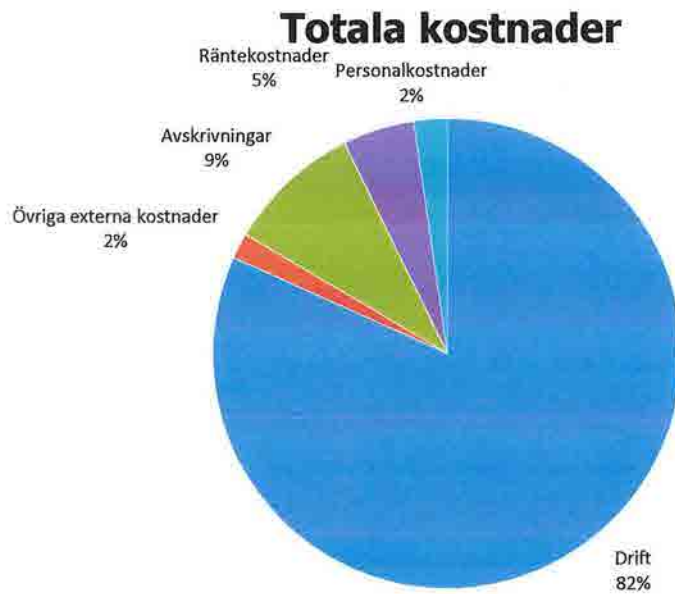


Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

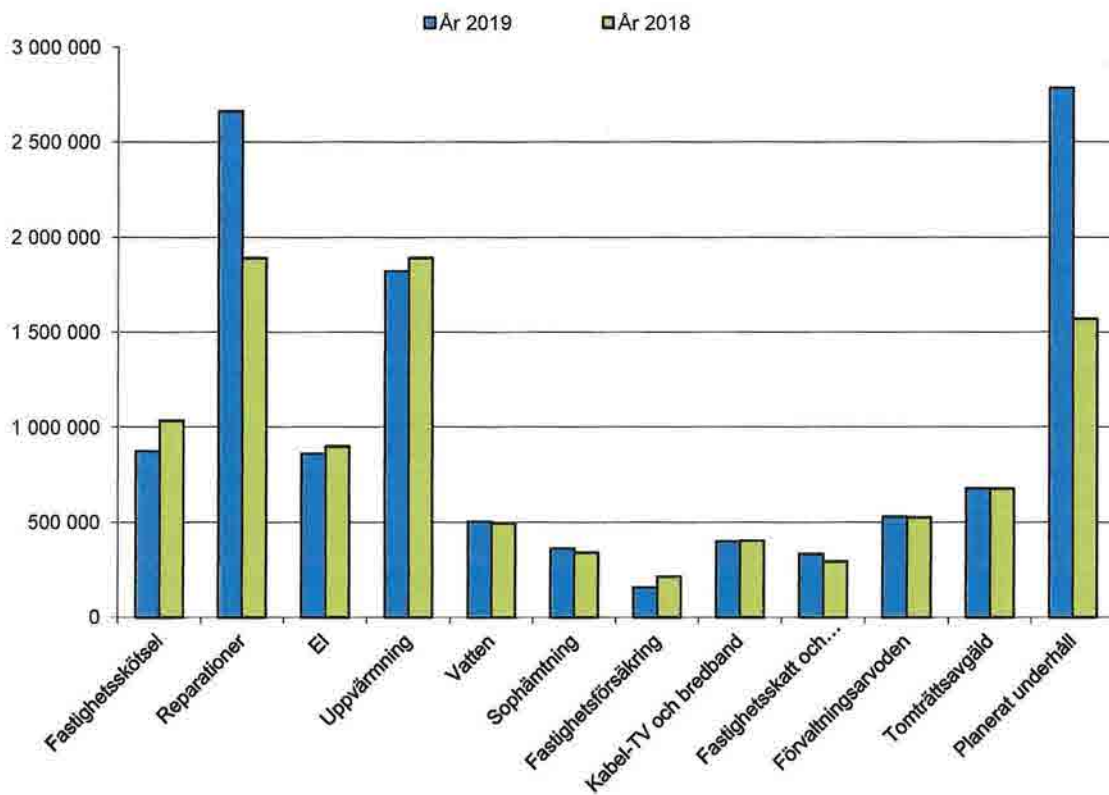


Monica Almqvist Lovén
Av föreningen vald revisor

HSB brf Varmfronten i Stockholm



Fördelning driftkostnader



Till Revisorn i HSB Brf Varmfronten i Stockholm.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Varmfronten i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsred i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

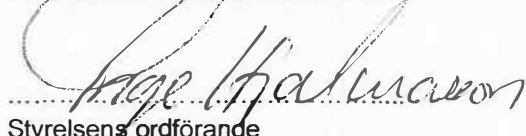
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 31/5-2020

HSB Brf Varmfronten i Stockholm


Styrelsens ordförande

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2020

FÖRSLAG TILL STYRELSE

	Mandattid	
Ordförande		
David Hudert	2020-2021	1 år
Ledamöter		
Inge Hjalmarsson	2019-2021	Pågående mandattid
Ida Överland	2020-2022	Omval 2 år
Djamel Zeghachov	2020-2022	Omval 2 år
Peter Svensson	2020-2021	Omval 1 år
Nina Opalinski	2020-2022	Nyval 2 år
David Hudert	2020-2022	Nyval 2 år
Bengt Käck	2020-2021	Nyval 1 år

FÖRSLAG TILL REVISOR SAMT ERSÄTTARE 1 år

Monica Almqvist-Lovén, revisor

ersättare revisor

VALBEREDNING

Grazyna Simeonidis, ordförande

Rosita Eriksson

Gunnar Sandberg

ANSVARIG GÅRDSLOKALEN

Rawee Thongvijit (Lisa)

ANSVARIG ÖVERNATTNINGSLÄGENHETEN

Siv Gustavsson

Arvoden (att lägga in under punkt 15 i dagordningen)

Valberedningen föreslår att arvodet till styrelsen på tre och ett halvt inkomstbasbelopp (66 800 kr) kvarstår. Totalt arvode: 233 800 kronor.

Valberedningen föreslår att arvodet på 45000 kronor till av styrelsen utsedda arbetsgrupper sänks till 25000 kronor, då det är oklart vilka arbetsgrupperna är.

Valberedningen föreslår att revisorns arvode på 4500 kronor kvarstår.

Valberedningen föreslår att valberedningens arvode på 15000 kronor kvarstår.

Resersättning enligt HSB Stockholms regler.

Förlorad arbetsinkomst max 350 kronor per timme.

Antal styrelseledamöter (att lägga in under punkt 16 i dagordningen)

Valberedningen föreslår att styrelsen detta år ska bestå av sju ledamöter + en HSB-ledamot och inga suppleanter.

1

Motion Årsstämma 2020 - BRF Varmfronten

Portkodssystemet

Önskar att portarnas system uppdateras. Ålderdomligt system.

Öppettider justeras inte efter sommar/vintertid. Låses bla för tidigt.

Enl. tidigare mail kommer ni inte åt mjukvaran och kan justera detta

Föreslår byte av systemet, tex öppning via mobil el dylikt

2020 02 20



Christina Bäckmark

Styrelsen svar motion 1, portkodssystemet

Motionären önskar att vi byter portkodssystem för öppning via mobil el dylikt samt att de ska gå att justeras för öppettider efter sommar/vintertid då dörrarna låser sig för tidigt. Styrelsen förstår att vissa boende kan uppleva det som jobbigt att under delar av året behöva använda nyckel om man kommer hem lite senare. Styrelsen anser dock inte att kostnaden för ett sådant system är försvarbart. Styrelsen tog kontakt med två leverantörer för att få svar på vad ett modernt system som kan styras via mobil eller dylikt kostar per port. Kostnaden per port är ca 50 000 kr exklusive moms. Vi har 16 portar vilket skulle rendera i en kostnad på ca 800 000 kr exklusive moms.

Styrelsen anser att den summan inte är försvarbar gentemot besväret att under vissa tider behöva använda nyckel i synnerhet inte som vinter/sommartid troligtvis kommer avskaffas inom en nära framstående framtid på EU-nivå.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

2

Motion Årsstämma 2020 - BRF Varmfronten

Gården/trädgårdar Varmfrontsgatan

Önskar att gården vid bla VFG 18/20 renoveras som den övriga gården. Tråkigt med bl a både gropig asfalt på innergård och illa skötta små trädgårdar/staket mot gångväg.

Enl. tidigare mail kommer inte renovering ske som på övriga gården, vilket drabbar de boende som trots allt betalat (i sin avgift) för total renovering.

Föreningen bör ansvara för att upprätthålla yttre miljö för **alla**. Om man hyr ut lokaler får man ställa krav på hyresgäster eller efterhålla via BRF.

Föreslår uppgradering/renovering av kvarstående moment

2020 02 20



Christina Bäckmark

Styrelsen svar motion 2, Gården/trädgårdar Varmfrontsgatan:

Motionären önskar att gården vid bl.a. VFG 18/20 renoveras som den övriga gården och hänvisar till ett mail om att så inte kommer ske.

Styrelsen vet inte vilket mail motionären hänvisar till där vi svarat att renovering inte ska ske. Den 17 maj 2018 svarade styrelsen motionären via mail att den delen var planerad till 2019. Tyvärr räckte inte pengarna att utföra den delen 2019 då vi gjorde tre andra uteplatser samt lekparken som blåste sönder och hade förbjudna komponenter som ej godkänt staket, sand m.m. Styrelsens ambition för 2020 är att fortsätta renoveringen av innergården som vi gjort varje år sedan 2015. Vi har begärt in offerter från tre leverantörer där bland annat Varmfrontsgatan 18/20 ingår samt Varmfrontsgatan 8/10.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad

MOTION-

ÅTERINFÖR MEDLEMSAKTIVITETER

Medlemsaktiviteter skapar trivsel och gemenskap och har efterfrågats av många i föreningen.

Förslag:

- Två städdagar per år i samband med att container finns på plats.
Avslut med gemensam grillning.
- Två informationsmöten per år.
Då styrelsen, i dialog med medlemmarna diskuterar / informerar om planerade, pågående och avslutade projekt.

Med vänliga hälsningar

Rosita Eriksson

Svar på motion: Återinför medlemsaktiviteter

Motionären lägger fram två förslag med motiveringen att medlemsaktiviteter skapar trivsel och gemenskap och att de tidigare har efterfrågats av många i föreningen.

1.

Två städdagar per år i samband med att container finns på plats. Avslut med gemensam grillning.

Svar: Tidigare erfarenhet av städdagar i föreningen är att uppslutningen har varit låg. Styrelsens ambition för närvarande är att ha s.k. boendedagar två gånger om året. Boendedagar innebär att alla boende i föreningen, oavsett medlemmar eller hyresgäster, välkomnas att delta på diverse trivselaktiviteter inklusive möjlighet att sätta upp loppisbord, samt gemensam förtäring av mat. Särskilda aktiviteter för barn ordnas också. Då finns även en container på plats på Varmfrontsgatan så att medlemmar kan slänga sina grovsopor. Erfarenheten hittills är att uppslutningen är högre på boendedagarna än på de tidigare renodlade städdagarna. Styrelsen välkomnar däremot om en medlem önskar att organisera en städdag eller gärna vill ansvara för att organisera städning på gården under boendedagarna. Vi kan därmed vara behjälpliga med att få ut information i samband med detta t.ex.

2.

Två informationsmöten per år då styrelsen i dialog med medlemmarna diskuterar / informerar om planerade, pågående och avslutade projekt.

Svar: Styrelsen har öppet hus en gång per månad samma dag som styrelsemötena äger rum. Då finns möjlighet att gå förbi styrelselokalen på Skarpnäcks Allé 72 för att ställa frågor och få information om styrelsens arbete. Vår ambition är naturligtvis också att få upp så mycket information som möjligt om projekt på hemsidan. Vi ser därmed inte att det finns något behov av att organisera ytterligare informationsmöten, om det inte skulle vara så att någon fråga kräver en extrastämma, något vi i så fall självklart ordnar i enlighet med våra stadgar.

Motionen anses därmed vara besvarad.

Motion till BRF Varmfronten

Föreningsstämma 2020

Information om ombyggnadsarbeten

Bakgrund

Under ca fyra månader pågick det ombyggnadsarbete på Skarpnäcks Allé 72. Lägenheten på tre trappor totalrenoverades.

Ombyggnaden medförde stora störningar. Det borrades, sågades och bankades alla dagar i veckan.

Då jag påpekade olägenheten för styrelsen fick jag inget besked om vad som var anledningen till störningen.

Idag, den 27 februari 2020, ligger den totalrenoverade lägenheten till försäljning på Hemnet.

Förslag till beslut

Att, om så inte är fallet, varje ombyggnad som kan medföra olägenhet för grannarna, anmäls till bostadsrättsföreningens styrelse.

Att en tidsplan för ombyggnaden upprättas.

Att boende i berörd fastighet informeras.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Skarpnäck, den 27 februari 2020

Helena Schelvander

Lägenhetsnummer 69

Styrelsens svar motion 4, information om ombyggnadsarbeten

Motionären vill att varje ombyggnad som kan medföra olägenhet för grannar, anmäls till bostadsrättsföreningens styrelse och att boende i berörd fastighet informeras.

Redan idag har vi stadgar (se paragraf 37) som styr detta. Att vissa boende totalt negligerar detta är ytterst beklagligt och kan få väldigt stora konsekvenser för den boende när/om det uppdagas. När styrelsen beviljar en boende att bygga om så åligger det den boende/entreprenören att meddela grannar som kan beröras av störningar samt tidsplan. Om det är en entreprenör som anlitas av Brf Varmfrontens styrelse så åligger det styrelsen att meddela berörda.

Motionären hänvisar även till att inget besked givits från styrelsen om varför störningar pågick på Skarpnäcks Allé 72. Anledningen att inget besked gav till störningen var att ingen anmälan då hade kommit in om ombyggnation och styrelsen således omöjligt kunde veta vad störningen kom ifrån. Styrelsen skickade då ut störningslistor till samtliga i porten och fick in ett (1) svar om att störningar pågick.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad

Februari 2020

MOTION :

SKÖTSEL AV FÖRENINGENS VÄXTER (perenner, buskar och träd)

Precis som fastigheter, behöver även växter skötas och underhållas för en lönsam, kvalitativ och långsiktig hållbarhet.

Under årens lopp har mycket av våra pengar investerats i växter men tyvärr har skötsel och underhåll av dessa inte haft någon prioritet.

I föreningen finns medlemmar som har intresse och kunskap och känner stort engagemang inom detta område. De skulle gärna lägga ner lite tid och arbete på att göra fint i rabatterna för att öka trivseln i föreningen.

Det finns en trädgårdsgrupp där ovanstående medlemmar ingår, men då etablering av ett fungerande samarbete med styrelsen inte lyckats, är gruppen för närvarande vilande.

I *trädgårdsfirmans* uppdrag ingår idag endast basala uppgifter såsom klippa gräs, rensa ogräs samt vår- och höststädning.

FÖRSLAG: Stämman beslutar att

A.	Skötsel och löpande underhåll av föreningens växter prioriteras upp.
B.	Trädgårdsgruppen ses som en värdefull tillgång som i samarbete med styrelsen och trädgårdsfirman tar fram åtgärdsprogram och upphandlingar
C.	Trädgårdsgruppen, liksom övriga arbetsgrupper i föreningen, belönas för sin arbetsinsats.

Nina Opalinski

Om du stöder detta förslag – kom på stämman och rösta !!

Styrelsen svar motion 5, föreningens växter

Motionären menar att föreningen under åren har investerat mycket pengar i utemiljön och i växter på gården. Däremot menar skribenten att underhållet av växterna inte varit prioriterad. Vidare menar hon att det finns trädgårdsintresserade medlemmar som vill lägga ner mer tid och arbete på att göra fint i rabatterna. Motionen är uppdelad i tre förslag till beslut och besvaras var för sig.

- a. Förslaget är att skötsel och löpande underhåll av föreningens växter prioriteras upp. Styrelsens är enig med motionsställaren om att vi investerat mycket i växter och utemiljön överlag. Styrelsens ambition är att fortsätta prioritera gårdens utemiljö vilket vi redan gör. Utöver vårt avtal med entreprenören gör vi flera tilläggsbeställningar varje säsong. Under de senaste året har vi bland annat beställt planteringar kring bland annat den nyrenoverade lekplatsen, beskärning av buskar och mindre träd, nedtagning av klätterväxter på fasaden. **Med det anser styrelsen motionen vara besvarad.**
- b. Förslaget är att trädgårdsgruppen ses som en värdefull tillgång och involveras i arbetet med utemiljöentreprenören. Styrelsen uppmanar trädgårdsintresserade medlemmar att höra av sig till styrelsen för inbjudan till trädgårdsrondering med entreprenören. **Med det anser styrelsen motionen vara besvarad.**
- c. Förslaget är att trädgårdsgruppen arvodas för skötsel av bland annat rabatterna. Om en grupp arvodas betraktas styrelsen som arbetsgivare med bland annat höga krav på försäkringar. Dessutom påpekar styrelsen att uppgifterna som nämns, bland annat rabattrensning, ingår i avtalet med entreprenören. **Styrelsen yrkar avslag på motionen.**



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 möjligheterna bor