



Brf Äppelvikens Bostäder

ÅRSREDOVISNING 2019

Rättad 2020-06-12 saknade sidor inlagda



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.



Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls måndagen den 29 juni 2020 kl. 18.00

Styrelsen har för att minska smittrisen med stöd av den tillfälliga lagstiftningen beslutat att en **poströstningsstämma utan fysisk närvaro ska genomföras**

Årsredovisning, motioner med styrelsens förslag till beslut, valberedningens förslag, poströstningsblankett, kuvert för inlämning av poströst samt information om poströstningen kommer att delas ut.

Poströster ska vara inlämnade **senast fredagen den 26 juni** på ett av följande sätt:

Alt. 1. I igenklistrat kuvert som lämnas i föreningens brevlåda i dörren till kontoret på Runda vägen 25. På kuvertet ska det stå ”Poströst” och du ska skriva ditt namn (i klartext), din namnteckning och adress/lägenhetsnummer,

Alt. 2. I ett mejl till Jonas.Palmberg@hsb.se där du bifogar en skannad kopia av ditt poströstningsformulär och i mejlet ska du ange ditt namn, och adress/lägenhetsnummer, på ämnesraden ska du skriva ”Poströst Äppelvikens bostäder”.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordförande 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 resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens 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 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 suppleanter
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. Övriga anmälda ärenden:
 - a. Beslut om upphörande av bostadsrättslokal nummer 25/0802.
 - b. Motioner
25. Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Äppelvikens Bostäder

Org.nr. 769632-7829

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-10-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. För detta svarar varje hushåll/medlem för egen del.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen disponerar fastigheterna Brommahemmet 1 och Brommahemmet 2 i Stockholms kommun med tomträtt, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes åren 1934 – 35 och 1947 – 49.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	bostäder (bostadsrätt)	2 243
1	bostäder (hyresrätt)	37
8	lokaler (hyresrätt)	190
2	föreningslokaler	
100	förråd	
17	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-23. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar, 2 medlemmar repr av ombud, totalt 37 röster. Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar, varav HSB Stockholm är en medlem.

Extra föreningsstämma angående antagande av HSB Normalstadgar 2011, version 5 hölls 2019-09-12, vari 26 röstberättigade medlemmar samt 4 medlemmar via ombud, totalt 30 röster var representerade. Stämman beslutade att anta HSB Normalstadgar som antogs i en första läsning på ordinarie föreningsstämma 2019 – 05 – 23.

E. N. 18/11

De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2019-10-28 och gäller från detta datum.

På 2018 års stämma beviljades inte styrelsen ansvarsfrihet och samma styrelse beviljades inte heller på stämman 2019 ansvarsfrihet för perioden 2018-01-01 till stämman i maj 2018. Föreningen har efter detta haft diskussioner med tidigare ordföranden och slutligen kommit till en förlikning varigenom den felaktigt upplåtna bostadsrättslokalen återgått till att vara en hyreslokal liksom två parkeringsplatser.

Styrelse

Ebba Ullman	ordförande
Camilla Skog Sandelin	vice ordförande
Liza Zetterström	sekreterare
Svante Palmqvist	ledamot
Gunilla Rabe	ledamot
Bo Hallgren	HSB ledamot from 2019-11-14

Styrelsesuppleanter har varit Maj Gun Dolk och Inger Klevfors. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Johan Rudengren RÅDEK vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Evy Jonsson, som ordförande, samt Sonny Zetterström och Lena Almgren.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
BREAB	Teknisk förvaltning
Stockholm Exergi	Elavtal
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
Liselotte Löf	Sophantering
ComHem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

EU ASH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2016 – 2017: Taket på Brommahemmet 2, Stamrensning i båda huset.

2018; Parkeringen underhåll, Bergrum BH2 fukt/mögelsanering, Skyddsrum tömt o återställt, Asbestsanering källare BH1, Renovering portar BH1, Uppfart BH1 breddas försedd med speglar, Byte till Säkerhetsdörr samtliga lägenheter BH1 och BH 2. Sanering av golvbrunn i källare BH 2. Installation Bauer Technology. Byte DUC. Komplet LED belysning BH1 och BH 2. El central BH2. Branddörrar installerade trapphus BH 2. Avtal med Dygnet Jour, Hustomtjänst. Löpande underhåll / trädbeskärning Trädgården. Löpande info till hushållen via Äppelbladet.

Under 2019 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Ny tvättstuga med ombyggnad samt nya maskiner BH1. Ny Hiss BH 2. Installation av Digitalt nyckelsystem BH 1 och BH 2. Nya portar BH 2. Automatisk öppningsfunktion samtliga portar BH 1 och BH 2. Nya golvmattor samtliga korridorer BH 2. Reparation samt nya maskiner/kök i Samlingssalen BH 2. Nya balkongdörrar BH 2. Löpande skötsel / trädbeskärning i trädgården.
Under 2019 tog styrelsen beslut att överlämna tidigare Brommahemmets arkiv, som omfattar åren 1930 – 2010 till Stockholms Stadsarkiv där det kan göras tillgängligt för framtida forskning. Samtliga personuppgifter som finns i arkivet omfattas av sekretess enligt gällande regelverk

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Ny stamspolning och ombyggnad lokal för övernattning	400 tkr
2021	Besiktiga Husgrunder BH 1 och BH 2	800 tkr
2022	Byte fönster BH 1 och BH 2	3,5 – 4 milj
2023	Solceller	350 tkr
2024	Ommålning samtliga trapphus BH 1 och BH 2	400 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med i första hand egna medel; i andra hand med lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 966 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-04-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 406 225 kr. Under året har föreningen amorterat 8 340 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 408 år.

EW BM

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Fördyrning av tomträtt samt osäkra kostnader för fjärrvärme.

Väsentliga avtal

HSB, BREAB och Stockholms kommun.

Aktiviteter

Fortsatt planering och underhåll i trädgården.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Styrelsen arbetar med att förbereda och sätta sig in hur övergången till sortering av matavfall ska göras – på bästa sätt för de enskilda hushållen. Frågan om hur, föreningen kan påverka sina framtida uppvärmningskostnader är ständigt aktuell. Solceller och kanske även att utreda om Bergvärme skulle kunna vara möjliga alternativ.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54.

Flerårsöversikt	2019*	2018	2017**
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	969	903	272
Resultat efter finansiella poster, tkr	-455	-1 039	-357
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	966	882	273
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	96	-99	106
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	299	312	105
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	20	22	11
Belåning /m ² totalyta, kr	1 378	1 367	1340
Räntekänslighet	1,5	2	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	400	96	0
Soliditet, %	65 %	64%	71%

* Nyckeltalen 2019 är beräknade enligt ytorna i taxeringsbeviset 2019. BOA 2280 kvm och LOA 190 kvm.

** Avser 15/8-17 – 31/12-17.

22
BM

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Medlems- /	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	reservfond	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	3 174 540	4 450 847	60 974	96 000	1 870 825	-1 039 307	8 613 879
<i>Resultatdisposition 2018</i>							
Återbetalning insats 2019	-14 048						
Reservering till yttre fond 2018				246 000	-246 000		
lanspråktagande av yttre fond 2018				-62 650	62 650		
Årets resultat balanserad i ny räkning					-1 039 307	1 039 307	
<i>Resultatdisposition 2019</i>							
Reservering till yttre fond 2019*				121 000	-121 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019*				0	0		
Årets resultat 2019						-454 997	
Belopp vid årets slut	3 160 492	4 450 847	60 974	400 350	527 168	-454 997	8 144 834

*Enligt nya stadgar är styrelsen beslutande organ.

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står följande medel

Balanserat resultat	527 169
Årets resultat	-454 997
Summa	72 171

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	72 171
-------------------------	--------

EW AsH

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 395 461	2 253 954
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 552	0
Summa rörelseintäkter		2 528 013	2 253 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 212 473	-2 583 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 966	-198 597
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-62 650
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-151 459	-163 653
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-442 717	-238 995
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-2 915	-2 100
Summa rörelsekostnader		-2 945 530	-3 249 633
Rörelseresultat		-417 517	-995 679
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 496	12 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 925	-56 255
Övriga finansiella poster	Not 10	-50	0
Summa finansiella poster		-37 479	-43 628
Årets resultat		-454 997	-1 039 307

EM
BM

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	3 160 492	3 174 540
Upplåtelseavgifter	4 450 847	4 450 847
Reservfond	16 250	16 250
Medlems/minnesfond	44 724	44 724
Fond för yttre underhåll	400 350	96 000
Summa bundet eget kapital	8 072 663	7 782 361

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	527 169	1 870 825
Årets resultat	-454 997	-1 039 307
Summa fritt eget kapital	72 172	831 519

Summa eget kapital**8 144 835** **8 613 880****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 008 390	393 665
Summa långfristiga skulder		3 008 390	393 665

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		395 750	3 018 815
Leverantörsskulder		375 369	795 706
Aktuell skatteskuld	Not 18	151 930	75 330
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	21 913	36 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	422 694	619 133
Summa kortfristiga skulder		1 367 656	4 545 191

Summa skulder**4 376 046** **4 938 856****Summa eget kapital och skulder****12 520 881** **13 552 735**



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	10 415 186	5 116 636
Pågående nyanläggningar	Not 12	275 114	3 323 760
Inventarier och installationer	Not 13	10 714	627 784
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 701 014</u>	<u>9 068 180</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	<u>500</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>0</u>

Summa anläggningstillgångar

10 701 514 9 068 180

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 400
Avräkningskonto HSB		601 956	1 229 328
Övriga kortfristiga fordringar		35 814	84 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>143 836</u>	<u>131 972</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>781 605</u>	<u>1 452 406</u>

Kassa		1 927	2 227
Bank	Not 16	<u>1 035 834</u>	<u>3 029 922</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 037 761</u>	<u>3 032 149</u>

Summa omsättningstillgångar

1 819 367 4 484 555

Summa tillgångar

12 520 881 13 552 735

E. U. M.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 9-49 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 3,5 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 202 403	1 996 508
	Årsavgifter lokaler	0	5 201
	Hysesintäkt lokaler	117 692	164 397
	Hysesintäkt garage och bilplatser	40 500	39 825
	Hysesintäkt övrigt	21 264	37 513
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 585	7 275
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 017	3 235
		<u>2 395 461</u>	<u>2 253 954</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	132 552	0
		<u>132 552</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-338 670	-677 044
	El	-64 587	-77 817
	Uppvärmning	-620 677	-641 148
	Tomträttsavgäld	-289 100	-224 100
	Vatten	-54 061	-60 159
	Renhållning	-66 644	-59 698
	TV, bredband, iptelefoni	-40 287	-37 170
	Serviceavtal	-3 250	-539
	Hissar serviceavtal & besiktning	-21 501	-16 771
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-150 518	-185 396
	Förvaltningskostnader	-159 499	-159 066
	Försäkringar	-38 580	-35 382
	Fastighetsskatt	-76 600	-75 330
	Övriga driftskostnader	-288 499	-334 017
		<u>-2 212 473</u>	<u>-2 583 637</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 594	-69 031
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 029	0
	Kontorsutrustning och -material	-12 382	-18 633
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 271	-2 062
	Konsulter	-61 123	-30 333
	Förbrukningsinventarier	-17 393	-48 509
	Stämman och styrelse	-26 174	-30 029
		<u>-135 966</u>	<u>-198 597</u>

EUB



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll installationer	0	-30 400
Underhåll mark och utemiljö	0	-32 250
	<u>0</u>	<u>-62 650</u>

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-112 500	-119 000
Övriga arvoden	-15 000	-10 000
Övriga personalkostnader	-10 839	-13 978
Sociala avgifter	-13 120	-20 675
	<u>-151 459</u>	<u>-163 653</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-415 921	-119 700
Markanläggningar	-16 082	-16 082
Installationer	0	-88 564
Inventarier	-10 714	-14 649
	<u>-442 717</u>	<u>-238 995</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	0
Övriga rörelsekostnader	-2 915	-2 100
	<u>-2 915</u>	<u>-2 100</u>

Not 10 Övriga finansiella poster		
Övriga finansiella kostnader	-50	0
	<u>-50</u>	<u>0</u>

22 PM

Not 11	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 234 161	6 234 161
Omklassificering installation till byggnad	694 919	0
Årets investering byggnader	5 124 199	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	334 589	334 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 387 867	6 568 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 384 369	-1 264 669
Omklassificering ack avskrivningar installationer	-88 564	0
Årets avskrivningar byggnader	-415 921	-119 700
Ingående avskrivningar markanläggningar	-67 745	-51 663
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 082	-16 082
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 972 681	-1 452 114

Utgående bokfört värde

10 415 186 **5 116 636**

Bokförda värden byggnader	10 164 425	4 849 792
Bokförda värden markanläggningar	250 762	266 844

Fastighetsbeteckning: Brommahemmet 1 och Brommahemmet 2 i Stockholms kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1936 och 1948	22 200 000	27 200 000	49 400 000	37 600 000
Lokaler		775 000		775 000	848 000
		22 975 000	27 200 000	50 175 000	38 448 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 323 760	0
Pågående nyanläggningar	0	3 323 760
Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 048 647	0
Utgående värde pågående nyanläggningar samlingsalen	275 114	3 323 760

Not 13 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden installationer	694 919	694 919
Ingående anskaffningsvärden inventarier	121 340	121 340
Omklassificering installation till byggnad	-694 919	0
Utgående anskaffningsvärden	121 340	816 259
Ingående avskrivningar installationer	-88 564	0
Ingående avskrivningar inventarier	-99 911	-85 262
Omklassificering ack avskrivningar installationer till byggnad	88 564	0
Årets avskrivningar installationer	0	-88 564
Årets avskrivningar inventarier	-10 714	-14 649
Utgående avskrivningar	-110 625	-188 475

Utgående bokfört värde

10 715 **627 784**

EU BM



Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andel HSB Stockholm	500	0
		<u>500</u>	<u>0</u>

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 836	131 972
		<u>143 836</u>	<u>131 972</u>

Not 16	Bank		
	SEB	17 583	17 583
	SBAB	1 018 251	3 012 339
		<u>1 035 834</u>	<u>3 029 922</u>

Not 17	Skulder till kreditinstitut			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp
	SEB	1,93%	2020-04-28	395 750
	SEB	0,98%	2021-09-28	1 510 475
	SEB	0,95%	2021-09-28	1 500 000
				<u>3 406 225</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 008 390**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 33 360

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 364 525

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 713 000	4 713 000
Obelånade pantbrev	728 000	728 000
Summa ställda säkerheter	<u>3 985 000</u>	<u>3 985 000</u>

Not 18	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	151 930	75 330
		<u>151 930</u>	<u>75 330</u>

Not 19	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	13 500	13 500
	Arbetsgivaravgifter	4 594	7 486
	Övriga kortfristiga skulder	3 819	15 221
		<u>21 913</u>	<u>36 207</u>

EW 11

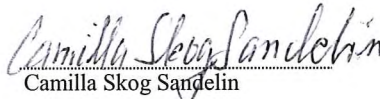
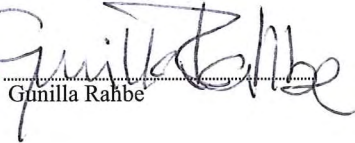
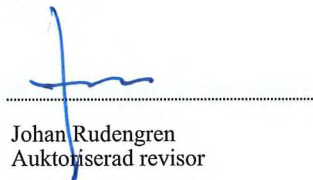
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	97 088	97 524
Upplupna räntekostnader	1 010	1 761
Upplupen revision	0	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	227 053	209 796
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 543	295 052
	<u>422 694</u>	<u>619 133</u>

Eventualförpliktelser

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

Stockholm 27/4 2020
Bo Hallgren
Camilla Skog Sandelin
Ebba Ullman
Elizabeth Zetterström
Gunilla Rahbe
Svante PalmgrenMin revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30
Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äppelvikens bostäder
Org.nr 769632-7829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äppelvikens bostäder för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äppelvikens bostäder för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 30 april 2020



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2020 I BRF ÄPPELVIKENS BOSTÄDER

Valberedningen har bestått av sammankallande Evy Jonsson samt Sonny Zetterström.

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Syftet är att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling och beslut.

Valberedningen ska lämna förslag på styrelseledamöter och förtroendevalda revisorer. Valberedningen ska även sammanställa inkomna nomineringar till valberedning.

Valberedningen ska lämna förslag på arvode och principer för andra ersättningar som kan bli aktuella för styrelseledamöter, förtroendevalda revisorer m.fl., till exempel ersättning för förlorad arbetsinkomst, bilersättning med mera.

Valberedningen lämnar följande förslag:

Arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar

Valberedningen föreslår att styrelsen för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma arbetar ideellt utan enskilda arvoden. Styrelsen har rätt att på föreningens bekostnad ha två arrangemang per år samt enklare förtäring på styrelsemötena.

Tidigare har höga arvoden förekommit men valberedningen bedömer att det varit kopplat till stora arbetsinsatser vid ombildandet och att föreningen nu är att likställa med en vanlig BRF där arbetet ofta görs ideellt. Valberedningen har också uppfattat en stark önskan om att värna föreningens ekonomi. Därav vårt förslag.

Valberedningen föreslår att yrkesrevisorn för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma fakturerar enligt nerlagd tid.

Valberedningen föreslår även att valberedningen arbetar ideellt med sitt uppdrag.

Antal styrelseledamöter

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst en och högst två suppleanter.

Styrelsen har bestått av fem ledamöter och två suppleanter. Valberedningen föreslår föreningsstämman besluta att styrelsen fram till nästa ordinarie föreningsstämma ska bestå av fem ledamöter och två suppleanter som att alla väljs på ett år.

Styrelseledamöter

Styrelsen har bestått av Ebba Ullman, Svante Palmgren, Camilla Skog Sandelin, Gunilla Rabe och Liza Zetterström med Maj Gun Dolk och Inger Klevfors som suppleanter.

De flesta av dessa har tackat nej till omval.

Valberedningen föreslår följande ledamöter till styrelsen. Ordinarie ledamöter: Svante Palmgren, Camilla Skog Sandelin, Monica Sjövall, Erik Fors samt Gittan Sommarhed på ett år.

Valberedningen föreslår Peter Engman och Leyla Norgren som suppleanter.

Som reserv står Sonny Zetterström till förfogande som suppleant om någon skulle lämna ett sent återbud.

Valberedningen föreslår stämman att välja Monica Sjövall till ordförande. Övriga funktioner utses internt inom styrelsen.

Vi tror att den föreslagna styrelsen skulle utgöra en god kombination mellan gammalt och nytt, erfarenhet från vår styrelse och från andra styrelser.

Presentation av nya (förslagsvis även muntligt på plats)

Monica Sjövall – suttit i BRF-styrelse tidigare, gymnasielärare, god kommunikatör och organisatör, tillgänglig för samtliga funktioner

Erik Fors – tidigare erfarenhet av styrelsearbete m inriktning på fastighetsskötsel, erfarenhet av ombildning o ny förening.

Gittan Sommarhed – styrelseerfarenhet

Peter Engman – varit med i två BRF-styrelser tidigare, kan bidra praktiskt fastighet/trädgård, egeninsatser mm.

Leyla Norgren – specialpedagog.

Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst en och högst två, samt högst en suppleant.

Johan Rudengren har varit revisor i bostadsrättsföreningen och valberedningen föreslår nu på hans inrådan Emilie Lindegren – även hon från Rådek. Hon har varit revisor under Johan sedan flera år och är nu auktoriserad revisor.

Valberedningen föreslår också att hon får utse sin suppleant.

Valberedning

Valberedningen föreslår att den nya valberedningen ska bestå av minst två personer.

Den tidigare valberedningen, Sonny Zetterström och Evy Jonsson är inte tillgängliga för omval. Valberedningen har under hela våren sökt ersättare utan framgång och föreslår därför att den nya styrelsen ska få i uppdrag att utse nya ledamöter.

Bromma den 25 mars 2020

Evy Jonsson

Sonny Zetterström

Styrelsens yttrande över motionerna nr 1 och 9

Motionärerna (Monica Sjövall + Gittan Sommarhed) vill ha insyn i samtliga avtal för föreningens medlemmar

- Förslag att samtliga avtal som föreningen har med olika företag ska finnas tillgängliga för samtliga medlemmar att läsa.

Årsstämman utser en styrelse som äger att förvalta verksamheten. Styrelsen handlar med fastighetsägaransvar.

Årsstämman utser även revisor som ska granska verksamheten inkl. bokföring och alla ekonomiska beslut. Vidare granska att dessa protokollförts och genomförts av styrelsen. Detta redovisas till Årsstämman i revisionsberättelsen.

Medlemmarnas insyn och kontroll sker via revisorn och Revisionsberättelsen som föreläggs Årsstämman.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionerna

Motion 4

Motion nr 9

Vid medlemsmöte togs driftkostnader upp som orsak till avgiftshöjning.

Motionären önskar se avtal och få en redovisning på driftskostnader och vilka som är påverkningbara för föreningen

Motionären vill ha skriftligt svar och att motionen tas upp på årsstämman.

Motionär: Gittan Sommarhed



Motion nr 1

Motion gällande transparens

Föreningens avtal med olika företag ska vara tillgängliga för samtliga medlemmar i föreningen att läsa.

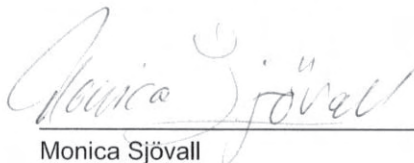
De olika avtal som föreningen har med olika företag ska vara till föreningens bästa. Av det skälet bör de finnas tillgängliga för samtliga medlemmar att läsa.

Detta baseras på

- att avtalen påverkar föreningens ekonomi.
- att vår boendekostnad påverkas av föreningens ekonomi.
- att det därmed ligger i allas intresse att ha insyn i föreningens ekonomi.
- att styrelsens främsta uppgift är att värna föreningens ekonomi och därmed bör fatta beslut i den riktningen.
- att vi bör ta tillvara på all kompetens vi har inom föreningen, vilket förutsätter att vi alla kan ta del av de olika avtal föreningen har och därmed kunna bidra med kunskap, kontakter och kloka förslag.

Jag föreslår att årsstämman beslutar att samtliga avtal som föreningen har med olika företag ska finnas tillgängliga för samtliga medlemmar att läsa.

Bromma den 26 februari 2020.



Monica Sjövall

Styrelsens yttrande över motion nr 2 gällande Altandörrar

Motionären föreslår att Årsstämman beslutar om ansökan om bygglov för altandörrar mot balkong / fransk balkong BH 2

Fastigheten Brommahemmet 2 uppfördes 1948.

Enligt Bygglovsrådgivningen är fastighetsfasaden i originalskick. Man är också tveksam till om altandörrar alternativt fransk balkong alls hör hemma på en byggnad med den karaktär som Brommahemmet 2 har.

Stadsmuseet har ett listnings system med 3 olika nivåer; Blå – Grön – Gul. Båda fastigheterna BH 1 och BH 2 är grönlisterade enligt detta system. Grön = ”Byggnad som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.”

Vidare skulle det knappast vara lämpligt att bygga altandörr / fransk balkong – lite här och där – beroende på de enskilda boendes smak och investeringsvilja. Ett totalt genomförande för samtliga 25 lägenheter skulle bli förenat med dels – en utdragen bygglovsansöknings process – samt även stora kostnader för föreningen.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion gällande altandörrar i våra lägenheter

Föreningen bör söka bygglov för altandörr i varje lägenhet i samband med fönsterbyte

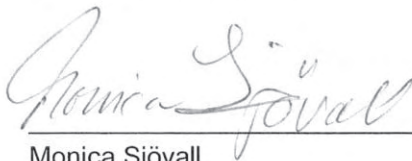
Trivseln i våra bostäder kan ökas ytterligare om vi alla har möjlighet att öppna en altandörr för frisk luft och ljus. Därför föreslås att vi undersöker möjligheten att få sätta in altandörr mot balkong alt. fransk balkong för dem som vill göra det i samband med det planerade fönsterbytet. Varje bostadsrättshavare bekostar sin egen altandörr med installation, men eftersom vi redan har en firma på plats för fönsterbyte bör vi kunna förhandla fram ett rimligt pris tillsammans.

Förslaget baseras på

- att ett fönsterbyte är planerat och om vi har möjlighet att sätta in altandörrar i samma veva får vi ett mervärde på fastigheten och vår boendekvalitet.
- att lägenheterna blir ljusare och därmed trivsammare. I ena huset har vi bara ljusinsläpp från ett väderstreck i lägenheterna, så vi behöver göra allt vi kan för att öka ljusinsläppet.
- att det blir lättare att vädra ur lägenheterna, t.ex. vid matlagning. Kolfilterfläktar i all ära, men särskilt effektiva är de inte.
- att den beslutade avgiftshöjningen sänker attraktionsvärdet på våra fastigheter, så vi behöver vidta åtgärder för att balansera den förlusten.
- att det inte innebär någon merkostnad för de som väljer att inte sätta in altandörr.

Jag föreslår att årsstämman beslutar om ansökan om bygglov för altandörrar mot balkong/ fransk balkong.

Bromma den 26 februari 2020.



Monica Sjövall

Styrelsens yttrande över motion nr 4 gällande vaktmästartjänst

Motionären föreslår att föreningen inrättar en kombinerad vaktmästar / Trädgårdstjänst som motionären, Peter Engman, skulle kunna få.

Styrelsen har tidigare undersökt frågan huruvida föreningen kan / ska anställa personal i egen regi.

Med detta följer alla de frågor som hör ihop med arbetsgivaransvar inkl försäkringsfrågor, semester ersättning, sjuklön för att nämna några. Allt detta ska administreras bekostas.

Det är också anledningen till att alla sådana arbetsuppgifter – som både för fastigheternas och trädgårdens skull – måste skötas med schemalagd regelbundenhet sker via entreprenör.

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen.

Motion Brf Äppelvikens bostäder

Motion nr 4

Jag vill lämna ett förslag på att ha en vaktmästare/ fastighetsskötare som är boende i föreningen.

Denna person kan ha ett övergripande ansvar för skötsel av trädgården samt fastigheten.

Jag är övertygad om att det skulle minska våra utgifter avsevärt och vi skulle snart kunna sänka våra avgifter istället för att ständigt öka.

Jag skulle själv kunna vara den personen då jag har både kunskap samt erfarenhet och tycker att det vore en givande utmaning.

Peter Engman

Bromma 24/2 2020

Styrelsens yttrande över motionerna nr 3, 5 och 13 avseende avskaffande av +55 bestämmelsen

HSB Brf Äppelvikens bostäder är en helt vanlig bostadsrättsförening med en åldersgräns för inflyttning. Detta är inte detsamma som ett Äldreboende.

Det finns många brf som har åldersgräns utan att gälla som vare sig senior eller äldreboende. Det senare innefattar både anpassad miljö och ofta också viss personal. Dit flyttar man efter utredning från Biståndshandläggare.

Inte heller faller +55 inom diskriminerings lagstiftningen. Det är fullt i överensstämmelse med gällande lagar och förordningar att ha en sådan gräns.

Beslut om +55 i föreningens stadgar togs efter extra stämma 2018. Under föreningen Brommahemmets tid från 1935 t o m 2017 gällde åldergräns +65. Vare sig då – eller under tiden efter ombildning har lägenheter stått tomma p g a detta.

Beslutet från 2018 om +55 togs av de boende själva som vill bo med just hänsyn tagen till lägenheternas och fastigheternas lämplighet för en lugn tillvaro.

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionerna

Motion gällande +55- boendet


Ta bort åldersgräns för medlemskap i föreningen

Vi, som bostadsrättsförening, har mycket att vinna på att ta bort åldersgränsen för att få bo här. Det baseras på

- att föreningen behöver medlemmar som har kraft, energi och olika kompetenser att bidra med till föreningens ekonomiska utveckling, välbefinnande och trivsel.
- att det är diskriminerande att ha en nedre åldersgräns som utesluter stora grupper i samhället.
- att det inte är tillåtet att ha en övre åldersgräns för medlemskap i seniorföreningar. Våra fastigheter är inte anpassade för äldreboende enligt dagens normer, så det ligger i föreningens intresse att få in yngre medlemmar också. Ex.vis saknas hiss i ena huset.
- att behovet av seniorboende i området redan är mättat.
- att den beslutade avgiftshöjningen sänker värdet på våra bostadsrätter, så vi behöver vidta åtgärder för att balansera den förlusten. Vi kan alla hamna i en situation där vi tvingas sälja, så det kan drabba den enskilda individen. Det är då viktigt att vår förening är välskött och attraktiv, för allas skull.
- att styrelsens främsta uppgift är att värna föreningens ekonomi och därmed bör fatta beslut i den riktningen.

Jag föreslår att årsstämman beslutar att avskaffa åldersgränsen för medlemskap i föreningen.

Bromma den 26 februari 2020



Monica Sjövall

Motion Brf Äppelvikens bostäder

Motion nr 5

Jag anser att man så snart som möjligt bör avskaffa 55+ och skapa en vanlig brf. Det är direkt skadligt mot föreningens existens att fortsätta på det här viset.

Vi behöver stärka ekonomin genom att minska utgifter samt öka intäkter och med en 55+ brf går vi i motsatt riktning. Föreningen blir oattraktiv och det sätter oss alla på hal is.

Jag är övertygad om att vi får en stabilare och mer trivsamt förening om variationen av våra medlemmar ökar. Kraften kunskapen när gamla och unga samverkar är bara positiv.

Den här typen av 55+ föreningar dras med stora problem i vårt område. Lägenheterna står tomma. Det finns ett större utbud än behov.

I en modern brf ska alla vara välkomna, en äldre pensionär eller en ung familj. Låt oss vara med om att motverka det som inte fungerar i samhället i övrigt. Där vi segregerar och delar upp på ett sätt som är ohållbart.

Peter Engman

Bromma 24/2020

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄPPELVIKENS FÖRENINGSTÄMMA DEN 2020-05-14

AVSKAFFANDE AV ÅLDERSGRÄNS +55

Bakgrund

Det så kallade "smalhuset" Rundavägen 17 - 23 är idag ett + 55 boende. Huset har inga anpassningar för att kunna bemöta de behov som åldrande människor har för att kunna bo kvar livet ut. Bostäderna är små och är inte tillgänglighetsanpassade. Just nu är medelåldern i föreningen långt över 55 och många av de tidigare hyresgästerna som numera är bostadsrättsinnehavare har bott i föreningen i flera decennier. Önskan om att bibehåll åldersgränsen följde med i ombildandet och köpet av bostadsrätterna. Detta mycket för att fortsatt ha " lugn och ro" i föreningen. Många bostadsrättsägare har en felaktig uppfattning om att Brf Äppelvikens är en pensionärsförening/äldreboende, vilket inte är konstigt då de flesta är pensionärer och äldre.

Motivation för att slopa +55 gränsen:

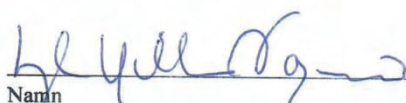
- Huset saknar hiss vilket borde vara en grundförutsättning för ett sk seniorboende, +55.
- Trapphuset är smalt och trång och försvårar framkomligheten för äldre och åldrande som har eller med tiden får någon form av begränsad rörlighet.
- Lägenheterna i " smalhuset" är små/trånga, har trösklar mellan rummen och ett mycket smalt badrum som inte är tillgänglighetsanpassat.
- Manöverutrymmet och framkomlighet för utryckningspersonal, ambulansvårdare och brandkår är mycket begränsat både i lägenheterna och trapphuset. Risken för akututryckningar ökar med stigande ålder.
- Parkering för hemtjänst saknas då gången framför husen ej tillåter parkering.
- Tvättstuga samt förrådsutrymmen finns på bottenvåningen vilket gör det tungt att ta sig dit utan hiss. Ej tillgänglighetsanpassat.
- Det saknas gemensamhetsutrymmen i huset vilket är vanligt för seniorboende i allmänhet.
- Det saknas möjlighet att förvara rullatorer eller andra hjälpmedel i trapphuset. Ej tillgänglighetsanpassat.
- Att bjuda in personer under 55 år till att konkurrera om lägenheterna ökar värdet på fastigheten i stort vilket kan öka möjligheterna till fördelaktiga villkor i samarbeten med bank och kreditinstitut.
- Det öppnar även upp för yngre personer som kan bidra med sina kunskaper, kompetens, ork och professioner som ett välkommet tillskott till föreningen, något som saknas nu då man är tvungen att köpa in detta utifrån för att driva förvaltningen av föreningen. Att slippa köpa in tjänster för enklare trädgårdsarbete, trappstädning mm när ekonomin enligt senaste möte är ansträngd vore önskvärt när driftskostnaderna överstiger intäkterna med avgiftshöjning som följd.

Förslag till beslut

Jag föreslår att åldersgränsen +55 på "Smalhuset", Rundavägen 17-23, tas bort.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget att ta bort åldersgränsen +55 för smalhuset, förutsatt att inte andra tungt vägande skäl kan presenteras för att åldersgränsen fortsatt ska gälla.

Stockholm 2020-02-25


Namn

Leyla Yilbar Norgren

1102
Lghnr

Styrelsens yttrande över motion nr 10

Motionären frågar om det inte är årsstämman som beslutar om avgiftshöjning?

Styrelsen bestämmer vilka årsavgifter medlemmarna ska betala så att de totala intäkterna täcker driftskostnaderna. Vad som ingår i månadsavgiften för bostadsrätten är olika i olika föreningar. Enligt lagen om ekonomiska föreningar svarar styrelsen för föreningen organisation och förvaltning. Detta innefattar bl a löpande arbetsuppgifter som bokföring, redovisning, underhåll av fastigheter, upphandling av tjänster för olika typer av arbeten och bank kontakter –

Bostadsrättslagen 9 kapitlet innehåller bestämmelser om föreningen. Här regleras de beslut som ska fattas på föreningsstämma och vilka majoritetskrav som ställs beroende på vilket ärende som är föremål för beslut.

I 13 § anges ”Det är en uppgift för styrelsen att fastställa avgifterna till föreningen, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ändring av insatsen skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.”

Styrelsen föreslår därför stämman att anse motionen besvarad.

Motion 5

Motion nr 10

På Medlemsmöte i februari togs avgifts höjning upp.

Motionären undrar om det inte är årsstämman som fattar det beslutet.
Motionären uppfattade att styrelsen hade tagit beslut om detta redan

Motionär en vill ha svaret på årsstämman

Motionär: Gittan Sommarhed

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gittan', written in a cursive style.

Styrelsens yttrande över motion nr 6 avseende Vinterförvaring av växter BH 1

Förslag att använda gamla utrymmet under sopstörtarna eller låta bygga ett nytt förråd invid förråd nr3

- De boende som behöver vinterförvara sina privata växter hänvisas till sina källarförråd. Gemensamma utrymmen ska inte tas i anspråk för enskilda boendes önskemål

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen

Motion 1

Motion nr 6

Tycker det är tråkigt att höra att det var flera av lgh innehavare som kastade blommor o dyra växter. Då de inte fick eller kunde vinterförvara dem i trapphuset eller i källaren efter brandinspektion.

Därför vill motionären att :
styrelsen iordningställer gamla utrymmet under sopstörtarna till vinter förvaring för växter
Eller bygger en nytt källarförråd vid förråd nr3

Motionären önskar skriftligt svar och att motionen besvaras på årsstämman.

Motionär
Gittan Sommarhed



Styrelsens yttrande över motion nr 7 avseende önskemål att sätta upp belysning på muren vid port 17.

- Det finns idag redan 2 lyktstolpar ute på gångvägen intill muren. Det behövs inte ytterligare belysning av kosmetiska skäl.

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen

Motion nr 2

Motion nr 7

Belysning av mur , varför bara på 1 av de 2 murarna?

Motionären vill att:

Man sätter upp även belysning på muren vid port nr 17

Motionären önskar skriftligt svar och motionen besvarad på årsstämman

Motionär
Gittan Sommarhed



Styrelsens yttrande över motion nr 8 om att ta bort räcket på muren vid port 17

Motionären vill att man ska låta ta bort räcket på muren vid port 17 så att kunna sitta närmare muren

Ledstång finns just där p g a att nedfarten sluttar från Runda v. Vid vinterväglag finns det god anledning att hålla sig i densamma.

Styrelsen förslår därför stämman att avslå motionen.

Motion 3

Motion nr 8

Varför är det ett räcke vid muren vid port nr 17?

Motionären vill att:

Man tar bort räcket så man kan sitta närmare muren

Motionären vill ha skriftligt svar och att motion tas upp på årsstämman

Motionär: Gittan Sommarhed



Styrelsens yttrande över motion nr 11 avseende användning av Samlingssalen

Motionären föreslår att Samlan ska kunna användas för olika gemensamma verksamheter

Styrelsen anser att Samlingssalen ska användas.

Det är önskvärt att en arbetsgrupp undersöker vilka önskemål som finns och hur dessa ska kunna organiseras på bästa vis.

Vid gemensamma aktiviteter – de som är öppna och riktar sig till alla boende – ska det vara utan avgift.

Det går bra att redan nu boka in ex för kvällar med kortspel eller sällskapsspel – gärna fundera runt en bibliotekshörna.

Styrelsen efterlyser hugade personer att ingå i en arbetsgrupp.

Styrelsen föreslår därför stämman att anse motionen besvarad.

Motion nr 6

Motion nr 11

Samlan

Motionären vill att

Samlan används och kan utnyttjas till olika aktiviteter

Så som en liten biblioteks hörna ,kvällar för sällskapsspel
Att man köper in en projektor så man kan titta på livesändning ex opera eller sportevenemang , pubkvällar mm.

Motionären vill ha skriftligt svar och att motionen tas upp på årsstämman

Motionär: Gittan Sommarhed



Styrelsens yttrande över motion nr 12 avseende gemensamma städdagar och trädgårdsdagar

Föreningen ordnar sedan många år Trädgårdsdagar – vår och höst – i anslutning till att BREABs stora lastbil ställs upp för att hämta de boendes grovsopor. Även korvgrillning eller annan styrkande näring erbjuds vid dessa tillfällen.

Att däremot ersätta professionell regelbunden städning av Tvättstugor, Trappor – Trapphus samt grundläggande skötsel i trädgården med frivilliga insatser bedömer styrelsen som mindre lyckat. Det är stora ytor – både ute och inne som snabbt gror igen utan regelbunden skötsel.

Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla motionens första mening om gemensamma städdagar, som vi redan, för att ta hand om sådant som behöver göras några gånger om året. att avslå motionens förslag att låta medlemmarna sköta den regelbundna professionella städningen.

Motion nr 7

Motion nr 12

Att föreningen inför städdagar och hjälps åt att ta fram det som ska till tippen. Men också hjälps åt att städa ex samlan tvättstuga mm utemiljön mm samt avslutar städdagarna med ex korvgrillning eller annan samkväm Detta för att öka samhörigheten.

Motionären vill ha skriftligt svar och att motionen besvarad på årsstämman

Motionär: Gittan Sommarhed



Styrelsens yttrande över motion nr 14 avseende andrahands upplåtelse

Motionären föreslår att föreningsstämman beslutar ändra tid för andrahand uthyrning från 6 mån till 12 mån.

- Det är styrelsen som beslutar om andrahandsupplåtelse
- I nuläget gäller att andrahanduthyrning medges i 6 mån
MED MÖLIGHET TILL FÖRLÄNGNING.
- Om föreningen ex har en hyresgäst som missköter sig och har ett 6 månaders kontrakt så förenklar detta hanteringen. I det motsatta fallet; en hyresgäst som sköter sig så är det inga problem att låta förlänga kontraktet ytterligare 6 mån.

Styrelsen förslår därför stämman att avslå motionen

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING EXEMPLET FÖRENINGSTÄMMA DEN 2020-05-14

ÄNDRINGA AV REGLER GÄLLAMDE AV ANDRAHANDSUPPLÅTELSE.

Bakgrund

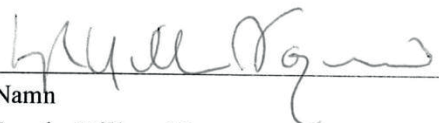
Styrelsen för Brf äppelviken har fattat beslut om att begränsa tiden för andrahandsupplåtelse till 6 månader.

Flera lägenhetsförsäljningar i fastigheter har tagit ovanligt lång tid vilket innebär att man kan få sitta med dubbla kostnader under en längre period. Dessutom är det svårt att finna andrahandshyresgäster som både är +55 och önskar hyra endast 6 månader.

Förslag till beslut

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt följande: tiden för andrahandsuthyrning från 6 månader till 12 månader.

Stockholm 2020-02-25


Namn
Leyla Yilbar Norgren

____1102_____
Lghnr

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.

