



# ÅRSREDOVISNING 2018-19

## HSB Brf Blåkulla Nr 248



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

# **Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma 2019 i HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna**

**Datum och tid: torsdagen den 24 oktober 2019, kl. 19:00**

**Plats: restaurang Haga Torn, Industrivägen 1, Solna**

## **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 om 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 och valberedning som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer.
20. Val av revisorer.
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. Behandling av inkomna motioner (4 motioner har inkommit).
25. Föreningsstämmans avslutande.





Org Nr: 716417-8068

# Styrelsen för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Org.nr: 716417-8068

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-05-01 - 2019-04-30





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-05-01 - 2019-04-30

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt att tillse att nödvändigt underhåll görs av fastigheterna samtidigt med vissa nya investeringar av utvecklingskaraktär som till exempel laddplatser i garaget för elbilar. Med tanke på att föreningens fastigheter nu är "medelålders" planerar styrelsen för kommande nödvändiga underhållsåtgärder så att dessa ska kunna genomföras under så ordnade och goda förhållanden, ekonomiskt och praktiskt sett, som möjligt. Styrelsen söker på olika sätt värna om miljön och vägledas av att åtgärder som vidtas i fastigheterna ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

Styrelsen har också fortsatt arbetet med att se hur utgifter av olika slag på lämpliga sätt kan begränsas eller minskas, samt vilka möjligheter som finns till ökade intäkter som till exempel att se över hyresnivåerna för de kommersiella lokaler som föreningen hyr ut.

Erfarenheterna under det gångna verksamhetsåret har tydligt visat på behovet av förbättrad kontinuitet på förvaltarsidan, vilket styrelsen vid flera tillfällen har understrukt till HSB, som är föreningens nuvarande förvaltare.

Styrelsen vill betona det värdefulla i medlemmarnas intresse för och engagemang i vårt gemensamma boende, den yttre miljön och det serviceutbud som finns inom fastigheterna. Styrelsen vill uttrycka sin uppskattning för de frivilliga insatser som görs, till exempel av gårdsgruppens medlemmar och av motionsföreningen.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaderna Sunnan 18 och Sunnan 20 i Solna kommun.

Föreningen har sitt säte i Solna.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	409	30 436
Hyresrätter	31	2 378
Lokaler	68	1 578
Parkerings- och garageplatser	406	

Föreningens fastighet är byggd 1973 och har värdeår 1973.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet

Föreningen är delägare (16 %) i Hagalunds Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i gemensamhetsanläggningen beträffande skötsel och underhåll av de ingående beståndsdelarna. Samfällighetsföreningens anläggningsobjekt inkluderar kvartersvägar, gångbroar, loftgångar, trappor, skärmtak, hissar, belysning samt dagvatten i stadsdelen Hagalund.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Laddplatser i garaget för elbilar  
LED-belysning i trapphus samt gårdsbelysning  
Åtgärdande av avloppsrör i källare  
Ozonanläggning för matavfallsbehållare  
Renovering av tvätt- och mekplats i garaget  
Nytt internt fiberstamnät i fastigheterna för bredband



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Utemiljö	Återställande uteplatser
2019	Fastigheten	SBA Brandskyddsarbete
2019	Passagesystem	Installation av nytt porttelefonsystem
2019	Garage	Nya branddörrar till garaget
2019	Utemiljö	Förnyelse innergård
2019	Vind	Färdigställa vindskontorslokaler i 40-huset
2019-2020	Ventilationssystem	OVK Översyn och justering av ventilationssystem
2020	Hissar	Översyn av hissar
2020-2021	Gemensamma utrymmen	Renovering av långa källargångarna
2020-2021	Tak	Översyn av fastigheternas tak
2020-2021	Tappvattenrör	Översyn av tappvattenrören

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fasad	Dränering 40-huset
2018	Garage	Installation laddstolpar
2015-2017	Fasad och balkonger	Renovering fasad och balkonger
2014-2016	Tappvattenrör	Relining av tappvattenrör
2010	Garage	Förnyelse av garagen (golv, tak samt belysning)
2006	Fönster	Byte av samtliga fönster till 3-glas
1990	Hissar	Renovering förnyelse av hissar

### Övriga väsentliga händelser

Arbetet med förnyelse av gården och uteplatserna har dragit ut på tiden längre än planerat.

Tidigare gjord relining av tappvattenrör har uppvisat vissa brister vilka behöver åtgärdas. Ärendet drivs av HSB:s jurister mot företaget HWQ.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-25. Vid stämman deltog 79 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Elizabeth Vujovic	Ledamot
Jyrki Sahamies	Ledamot
Lars-Olov Lundin	Sekreterare
Michael Frühling	Ledamot
Momcilo Maric	Vice ordförande
Olle Berglund	Kassör
Pär Markgren	HSB-ledamot
Sergei Vanderstedt	Ledamot
Stefan Westerberg	Ordförande
Vivianne Notander	Ledamot
Zinat Khodabandeh	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Zinat Khodabandeh, Lars-Olov Lundin, Sergei Vanderstedt, Stefan Westerberg och Elisabeth Vujovic.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Westerberg, Momcilo Maric, Olle Berglund, Lars-Olov Lundin. Teckning sker två i förening.





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

### Revisorer

Mikael Broberg Föreningsvald ordinarie  
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

### Valberedning

Valberedningen består av Ewa Jenninger (sammankallande), Staffan Meijer och Bengt Jonsson.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i november 2018.

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 517 (514) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018/2019 (2017/2018). Under året har 32 (27) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Föreningens nyckeltal för de senaste fem åren framgår av tabellen nedan. Under tabellen ges förklaring till vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	475	473	472	471	469
Totala intäkter kr/kvm	622	628	623	672	619
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	92	67	162	91	167
Belåning, kr/kvm	1 817	1 855	1 993	1 681	907
Räntekänslighet	4%	4%	5%	4%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	423	460	369	477	342
Energikostnader kr/kvm	116	134	129	132	135

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

### Sparande till framtida underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar man behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller genom amorteringar som på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur man räknar ut överskottet/sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	21 240	21 144	21 338	21 400	21 288
Resultat efter finansiella poster	-4 867	-5 408	1 218	-1 429	3 629

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	21 320 222
Rörelsekostnader	- 25 411 189
Finansiella poster	- 776 430
<b>Årets resultat</b>	<b>-4 867 398</b>
Planerat underhåll	+ 3 577 731
Avskrivningar	+ 4 447 567
<b>Årets sparande</b>	<b>3 157 901</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>92</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 374 064	68 025 270	8 309 162	-117 535	-5 407 545
Reservering till fond 2018			1 458 000	-1 458 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-3 577 731	3 577 731	
Balanserad i ny räkning				-5 407 545	5 407 545
Upplåtelse lägenheter	55 707	2 554 293			
Årets resultat					-4 867 398
Belopp vid årets slut	28 429 771	70 579 563	6 189 431	-3 405 349	-4 867 398



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

---

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 525 080
Årets resultat	-4 867 398
Reservering till underhållsfond	-1 458 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 577 731</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>-8 272 747</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-8 272 747</b>
-------------------------	-------------------

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

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-05-01 2019-04-30</b>	<b>2017-05-01 2018-04-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	21 240 069	21 143 567
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>80 153</u>	<u>443 882</u>
Summa rörelseintäkter		21 320 222	21 587 449
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-14 544 948	-15 831 940
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 427 889	-1 202 518
Planerat underhåll		-3 577 731	-3 297 277
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 413 054	-1 458 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 447 567</u>	<u>-4 419 614</u>
Summa rörelsekostnader		-25 411 189	-26 209 654
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 090 967</b>	<b>-4 622 205</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 013	2 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-785 443</u>	<u>-787 597</u>
Summa finansiella poster		-776 430	-785 340
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 867 398</b>	<b>-5 407 545</b>

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-04-30</b>	<b>2018-04-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	160 004 104	162 898 982
Inventarier och maskiner	Not 9	173 941	110 054
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 470 879	0
		<u>161 648 923</u>	<u>163 009 036</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>161 649 423</u>	<u>163 009 536</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		20 341	97 213
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 572 011	6 791 931
Placeringskonto HSB Stockholm		9 714	9 705
Övriga fordringar	Not 12	13 008	50 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 372 691	1 255 084
		<u>2 987 764</u>	<u>8 204 160</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	0
Kassa och bank	Not 15	43 307	14 386
Summa omsättningstillgångar		<u>5 031 071</u>	<u>8 218 545</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>166 680 494</u></b>	<b><u>171 228 081</u></b>

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>2018-04-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	28 429 771	28 374 064
Upplåtelseavgifter	70 579 563	68 025 270
Yttre underhållsfond	6 189 431	8 309 162
	<u>105 198 765</u>	<u>104 708 496</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 405 349	-117 535
Årets resultat	-4 867 398	-5 407 545
	<u>-8 272 747</u>	<u>-5 525 080</u>
Summa eget kapital	<u>96 926 018</u>	<u>99 183 416</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>61 156 214</u>	<u>62 472 730</u>
	61 156 214	62 472 730
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 1 320 436	1 328 276
Leverantörsskulder	877 216	1 399 556
Skatteskulder	66 191	44 682
Fond för inre underhåll	2 556 197	2 413 727
Övriga skulder	Not 18 30 269	28 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>3 747 954</u>	<u>4 356 829</u>
	8 598 262	9 571 935
Summa skulder	69 754 476	72 044 665
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>166 680 494</u></b>	<b><u>171 228 081</u></b>

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-05-01 2019-04-30</b>	<b>2017-05-01 2018-04-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 867 398	-5 407 545
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 447 567	4 419 614
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-419 831</u>	<u>-987 931</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 515	-94 633
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-965 833</u>	<u>1 137 661</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 389 179</u>	<u>55 098</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 000 024	285 563
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-87 431</u>	<u>-114 929</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 087 455</u>	<u>170 634</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 324 356	-4 741 937
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>2 610 000</u>	<u>6 380 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 285 644</u>	<u>1 638 063</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 190 990</b>	<b>1 863 795</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 816 021</b>	<b>4 952 226</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 625 032</b>	<b>6 816 021</b>

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



## HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.





## HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 468 937	14 369 376
Årsavgifter el	1 426 624	1 208 859
Hyror	5 978 514	5 803 795
Bredband	39 900	59 400
Övriga intäkter	104 227	219 554
Bruttoomsättning	<u>22 018 202</u>	<u>21 660 984</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-523 285	-338 981
Hyresförluster	-78 724	-2 313
Avsatt till inre fond	-176 125	-176 123
	<b>21 240 069</b>	<b>21 143 567</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning försäkringsbolag	80 153	443 882
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 047 632	1 262 055
Reparationer	3 465 708	4 545 487
El	2 086 380	2 150 301
Uppvärmning	2 907 398	3 006 503
Vatten	525 054	652 831
Sophämtning	308 758	342 328
Fastighetsförsäkring	707 216	644 079
Kabel-TV och bredband	877 218	885 358
Fastighetskatt och fastighetsavgift	781 960	742 290
Förvaltningsarvoden	1 788 546	1 531 110
Övriga driftkostnader	49 078	69 598
	<b>14 544 948</b>	<b>15 831 940</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	180 966	228 470
Hyror och arrenden	29 762	25 549
Förbrukningsinventarier och varuinköp	327 450	241 581
Administrationskostnader	700 354	435 845
Extern revision	31 438	30 425
Konsultkostnader	98 045	182 531
Medlemsavgifter	59 874	58 116
	<b>1 427 889</b>	<b>1 202 518</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	213 025	205 710
Revisionsarvode	8 000	6 000
Övriga arvoden	6 000	6 645
Löner och övriga ersättningar	656 911	716 311
Sociala avgifter	279 198	261 102
Uttagsbeskattning	220 528	207 485
Pensionskostnader och förpliktelser	23 654	33 438
Övriga personalkostnader	5 738	21 613
	<b>1 413 054</b>	<b>1 458 304</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 783	1 476
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 338	0
Övriga ränteintäkter	892	782
	<b>9 013</b>	<b>2 257</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	781 139	787 228
Övriga räntekostnader	4 304	369
	<b>785 443</b>	<b>787 597</b>



## HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2019-04-30	2018-04-30
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	173 917 669	126 856 765
Anskaffningsvärde mark	27 581 405	27 581 405
Utrangering fasad 2018	-3 374 527	0
Årets investeringar	1 529 145	47 060 904
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>199 653 692</b>	<b>201 499 074</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-38 600 092	-34 195 279
Årets avskrivningar	-4 424 023	-4 404 813
Utrangering fasad 2018	3 374 527	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 649 588</b>	<b>-38 600 092</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>160 004 104</b>	<b>162 898 982</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 200 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	187 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 408 000	2 001 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>438 608 000</b>	<b>364 401 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 426 354	1 311 425
Årets försäljning/utrangeringar	-1 278 344	0
Årets investeringar	87 431	114 929
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>235 441</b>	<b>1 426 354</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 316 300	-1 301 499
Årets avskrivningar	-23 544	-14 801
Årets försäljning/utrangeringar	1 278 344	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-61 500</b>	<b>-1 316 300</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>173 941</b>	<b>110 054</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	47 346 468
Årets investeringar	3 000 024	-285 564
Omklassificering till byggnad	-1 529 145	-47 060 904
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 470 879</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	13 008	50 227
	<b>13 008</b>	<b>50 227</b>

**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

<b>Noter</b>	<b>2019-04-30</b>	<b>2018-04-30</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 087 583	971 857			
Upplupna intäkter	285 108	283 227			
	<b>1 372 691</b>	<b>1 255 084</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	0			
	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Handkassa	500	500			
Nordea plusgiro	42 807	13 886			
	<b>43 307</b>	<b>14 386</b>			
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788848486	0,77%	2019-06-13	5 367 740	108 436
Nordea Hypotek	39788859046	0,81%	2019-07-02	9 718 407	196 332
Stadshypotek	866829	1,50%	2020-06-30	4 347 500	94 000
Stadshypotek	866831	1,50%	2020-06-30	10 082 500	218 000
Stadshypotek	878451	1,24%	2020-09-01	10 400 503	223 668
Stadshypotek	911534	1,58%	2020-12-30	11 220 000	240 000
Stadshypotek	944436	1,43%	2021-04-30	11 340 000	240 000
				<b>62 476 650</b>	<b>1 320 436</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					61 156 214
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 874 470
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					70 195 000
					70 195 000
<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld					1 320 436
					1 328 276
<b>Not 18 Övriga skulder</b>					
Momsskuld					18 943
Källskatt					11 326
					<b>30 269</b>
					<b>28 865</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader					75 812
Förutbetalda hyror och avgifter					1 680 268
Övriga upplupna kostnader					1 991 874
					<b>3 747 954</b>
					<b>4 356 829</b>
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



**HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna**

**Noter**

**2019-04-30**

**2018-04-30**

Stockholm, den 19/9 2019

Elizabeth Vujovic

Jyrki Sahamies

Lars Olov Lundin

Michael Fruehling

Momcilo Maric

Olle Berglund

Pär Markgren

Sergei Vanderstedt

Stefan Westerberg

Vivianne Notander

Zinat Khodabandeh

Vår revisionsberättelse har 19/09-2019 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mikael Broberg

2019-0926  
  
**Martin Fredriksson**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna, org.nr. 716417-8068

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna för år 2018-05-01 – 2019-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Blåkulla nr 248 i Solna för år 2018-05-01 – 2019-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 17/9 2019

2019-09-20



Martin Fredriksson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Mikael Broberg

Av föreningen vald revisor

# Valberedningens förslag till HSB:s Brf Blåkulla nr. 248:s årsstämma den 24 oktober 2019

## Ordinarie ledamöter styrelse

Michael Frühling	vald till 2020
Momcilo Maric	vald till 2020
Jyrki Sahamies	vald till 2020
Olle Berglund	vald till 2020

Stefan Westerberg	omval 2 år till 2021
Elizabeth Vujovic	omval 2 år till 2021
Linda Ton	nyval 2 år till 2021
Bana Arefaine	nyval 2 år till 2021

Vivianne Holmén Notander är vald till 2020 men har begärt utträde i förtid.  
Sergei Vanderstedt är villig att bli omvald på ett år men eftersom han inte längre är medlem i föreningen föreslås han inte.  
Göran Lööw, har anmält intresse för en styrelseplats. Valberedningen är inte eniga om hans kandidatur och lämnar inget förslag angående honom.

## Revisor

Claes Bidebo	nyval 1 år till 2020
--------------	----------------------

## Distriktsombudsman

Distriktsombud till HSB och suppleanter till distriktsombuden utses av styrelsen

## Antal och arvoden

Valberedningens förslag resulterar i en styrelse bestående av 8 valda ledamöter.  
Valberedningen är inte eniga om antalet valda ledamöter skall vara 8 eller 9.  
Stadgarna säger 7 - 11 ledamöter (inkl. HSB ledamot)  
Valberedningen föreslår även att motsvarande fem (5) prisbasbelopp (oförändrat) utgår i arvode till styrelsen att fritt fördela inom sig.  
Valberedningen föreslår 18% av ett (1) prisbasbelopp i arvode till förtroendevald revisor.  
Valberedningen lämnar inget förslag för kommande valberednings arvode.

## Valberedningens arbete:

Valberedningen har träffats sex gånger under det gångna året och däremellan haft regelbunden kontakt på telefon och via mail. Vi har närvarat under ett styrelsemöte då valberedningen fick möjlighet att ställa frågor och ta del av information gällande alla olika projekt samt behovet av kompetenser i styrelsen. Vi har även fört enskilda diskussioner med alla i styrelsen gällande behov av kompetens etc. De medlemmar som anmält sitt intresse för styrelsens arbete har vi träffat och intervjuat.

Solna den 24 september 2019

Ewa Jenninger

Staffan Meijer

Bengt Jonsson

## **Presentation av de nya ledamöter samt revisor som är föreslagna av Valberedningen:**

### Bana Arefaine

Mitt namn är Bana Arefaine och är 27 år gammal. Jag bor i Hagalundsgatan 34 sedan Januari 2018. Jag är ursprungligen från Jönköping men har bott i Stockholm sedan 2014. Jag är utbildad Civilekonom och jobbar som revisor på PwC. På jobbet består mina kunder främst av aktiebolag, däremot har jag granskat en bostadsrättsförening tidigare. Granskningen bestod både av bokslut- och förvaltningsrevision. Då jag brinner för rådgivning och förbättringsarbete tror jag att jag kan bidra med förslag om hur vi kan förbättra vår förening ekonomiskt, förvaltningsmässigt men även runt fastigheten. Som person är jag ansvarstagande, driven och har en god förmåga att samarbeta och fatta gemensamma beslut. På fritiden föredrar jag att träna och umgås med vänner och familj. Vid längre ledigheter försöker jag alltid ta tillfälle i akt att resa.

### Linda Ton

Jag är utbildad högskole-maskiningenjör och har lång erfarenhet inom projektering, konstruktion och design av industrianläggningar. Några projekt som jag har varit involverad i är bl.a. ny- och ombyggnation av Perstorp AB:s formalinanläggningar, nybyggnation av sopförbränningsanläggningar i Öresundskraft -Helsingborg och Mälarenergi Unit 6. Under ett par tillfällen jobbade jag även med omkonstruktion av kylningssystem och rörsstöd i OKG:s kärnkraftverk O2.

Idag jobbar jag på ÅF-Solna sedan 3,5år tillbaka där jag har varit involverad i några projekt om nybyggnation av GE-Healthcares läkemedelsanläggningar.

Under högskolestudietiden var jag med i styrelsen av en mindre bostadsrättsförening där jag bodde. Föreningen bestod av ca 40 nya lägenheter som var färdigställda 1991. Det var även då oroliga tider började och bolåneräntorna steg och steg. Året 1995 utmanade styrelsen medlemmarna i föreningen att hjälpa till med förvaltningsarbete för att undgå konkurs.

Tack vare min företagsekonomisutbildning på gymnasienivå kunde jag ställa upp som kassör och tog hand om föreningens ekonomi och tillsammans med revisorn upprättade vi föreningens årsredovisningar.

Jag är 60 år, 2 vuxna barn och bor på Hagalundsgatan 34. Jag pratar svenska, engelska, kantonesiska och vietnamesiska.

Som en medlem i Blåkulla vill jag bidra något till föreningen genom att delta i styrelsens arbete.

### Claes Bidebo

Jag bor på Hagalundsgatan 34, är präst till yrket.

Jag har mångårig erfarenhet av föreningsdrift och har för närvarande uppdrag som ordförande i HSB Nordväst, HSB Blåkullas motionsförening, Korpen Sörmland och Eskilstuna samt HSB ledamot inom HSB Stockholm. Jag är även ansvarig som förvaltare för en stiftelse med fastighetsinnehav i Eskilstuna.

Mitt senaste uppdrag har varit att utarbeta förslag till program inom etik-området på uppdrag av Riksidrottsförbundet.

Revisionsfrågor har jag arbetat med inom bla. Strängnäs stift.



## **Presentation av person som anmält intresse för styrelseuppdrag:**

### Göran Lööw

Jag är en fyrtiotalist uppvuxen i Uppsala och har bott i föreningen i drygt 20 år. Har innehaft styrelseuppdrag i Blåkulla under ca 10 år, och lämnade styrelsen för två år sedan för en paus efter några stora och tärande projekt i föreningen såsom isolering av fasaderna, renovering av samtliga balkonger och inglasning. Representerar Brf Blåkulla i Hagalunds samfällighetsförening sedan ca 10 tillbaka. Nu känner jag lust och inspiration för att återuppta styrelsearbetet med nya krafter.

Motion till stämman för HSB 248  
Blå kulla oktober 2019. motion 7

### Ansvar inåt och ansikte utåt

Som ordförande har du huvudansvaret och är föreningens ansikte utåt.

Du skall leda verksamheten och se till att övriga ledamöter har tillräcklig information för att sköta sina uppdrag. Du bör kunna föreningens stadgar och se till att ni följer dem.

Men framförallt ska du vara lagledaren som får hela styrelsen att dra åt samma håll.

Ex. Det finns även möjlighet att delegera ansvar till utomstående t. ex en förvaltare, men då är det viktigt att dessa har ett tydligt uppdrag och de befogenheter som krävs - vilket lämpligen styrs upp genom ett välformulerat avtal.

Jag föreslår att styrelsen snarast redovisar förslag till åtgärdsamt tidsplan för åtgärden.

Söndagen 30.8 2019

Matti Pankilainen

hågenhet 42; 1230

Motion till stämman för HSB 248  
Blå kulla oktober 2019. Motion 2

Angående tidigare servering  
med smörgås och dricka.

Lyssna på medlemmarna denna gång.  
Jag föreslår att vi gör det festligt  
på våra stämmor.

Jag föreslår att styrelsen snarast  
redovisar förslag till åtgärd  
samt tidsplan för åtgärd.

Solna den 30/8 2019.  
Matti Panhilainen  
Lägenhet 428122

Motion till Stämman för HSB 248 Blåkulla  
Oktober 2019. Motion 3.

Kontroll av köksfläktssystemet  
i respektive lägenhet  
överförs ansvaret på styrelsen.  
och införs i stadgarna.

På så sätt slippa matos och  
cigaretttrök.

§ Ventilationen i våra

Lägenheter kommer att bli

bättre än vad den är idag.

Jag föreslår att styrelsen snarast  
redo visar förslag till åtgärd  
samt tidsplan för åtgärd.

Solna den 30/8 2019

Matti Panhilainen

Lägenhet 42:122.

2019-08-31

Til

HSB 248 brf. Blåkulla

Motion till bostadsrättsföreningens årsstämma 2019.

**Samverkansavtal mellan bostadsrättsföreningen och Blåkulla motionsförening.**

Under ett antal år har motionsföreningen försökt att få en överenskommelse till stånd mellan bostadsrättsföreningen och motionsföreningen för att klarlägga ansvar och befogenheter. Motionsföreningen har ambitioner att förbättra standarden och tryggheten i verksamheten och därför är det angeläget att detta kommer till stånd.

För att frågan en gång för alla ska bli löst vänder vi oss till stämman om att stämman ska ge bostadsrättsföreningen i uppdrag att snarast möjligt samtala med motionsföreningen och besluta om en överenskommelse.

Stämman föreslås besluta

**att** uppdra till bostadsrättsföreningens styrelse att skyndsamt förhandla fram en överenskommelse med motionsföreningen som syftar till att klarlägga befogenheter och ansvar mellan bostadsrättsföreningen och motionsföreningen, där fokus är det "goda boendet" och att utveckla § 2 i föreningens stadgar (ändamålsparagrafen).

Solna den 31 augusti 2019

Claes Bidebo

Ordförande Blåkulla motionsföreningen

## **Styrelsens svar på motioner till föreningsstämman 2019**

### **Motion nr 1: Ansvaret inåt och ansiktet utåt**

Styrelsen arbetar helt i enlighet med gällande lagar och föreningens stadgar. För att klara av de många uppgifter som det innebär att ansvara för drivandet och värnandet av föreningens fastigheter (byggnader och mark) och medlemmarnas intressen har styrelsen upphandlat professionell hjälp på olika områden som förvaltning, ekonomi, fastighetsskötsel, drift, m m.

Styrelsen strävar efter att på grundval av vederhäftiga tekniska, ekonomiska och andra underlag fatta nödvändiga beslut om åtgärder på kort och längre sikt för att vidmakthålla en god boendestandard och service, och värna och utveckla föreningens hus och mark samt hålla god ordning på föreningens ekonomi.

Styrelsen har ett kollektivt ansvar för detta där de olika styrelseledamöterna bidrar på olika sätt. Beslut fattas gemensamt efter genomlysning av den fråga det gäller. Den för ett år i taget utsedda ordföranden inom styrelsen leder styrelsens arbete.

Förvaltaren deltar som adjungerad vid styrelsens möten för frågor som gäller förvaltningen av fastigheterna och rapporterar alltid till styrelsen om hur arbetet fortskrider.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 2: Servering vid föreningsstämman**

Styrelsen söker alltid tillse att föreningsstämman hålls i god ordning och under så informativa och trevliga former som möjligt, inklusive dryck och tilltugg. Styrelsen vinnlägger sig om att årsredovisningen är fyllig och innehåller så mycket relevant information som möjligt, presenterat på ett sakligt och pedagogiskt sätt, samt att den finns tillgänglig i god tid före stämman. Styrelsen anser att det vid stämman är viktigt att ge möjlighet för medlemmarna att ställa frågor och få professionella svar på bland annat ekonomiska frågor med anledning av årsredovisningen. Styrelsen har därför under senare år sett till att HSB:s ekonom som sköter föreningens bokföring och redovisning deltar. Styrelsen vill också bidra till att föreningsstämman inte i onödan drar ut på tiden.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 3: Kontroll av köksfläktssystemet i lägenheterna**

En total genomgång av fastigheternas ventilationssystem (OVK, obligatorisk ventilationskontroll) görs för närvarande av upphandlad entreprenör. Detta för att komma tillrätta med de brister som av olika orsaker finns i systemet och få detta godkänt. En del av bristerna beror på att ett antal lägenhetsinnehavare under årens lopp utan tillstånd av styrelsen har gjort ingrepp som negativt påverkar det gemensamma ventilationssystemet. Andra brister beror av eftersatt underhåll och otillräcklig kalibrering av ventilationssystemet m m. Genom den fullständiga OVK:n kommer således förbättringar att ske. Varje

lägenhetsinnehavare har i enlighet med stadgarna ett eget ansvar att sköta underhållet av sin lägenhet. I föreningens ordningsregler finns också ett avsnitt om ventilation som ska följas av alla lägenhetsinnehavare.

Därmed anses motionen besvarad.

#### **Motion nr 4: Samverkansavtal mellan bostadsrättsföreningen och Blåkulla motionsförening**

Bostadsrättsföreningen tillhandahåller utan hyreskostnad den lokal i vilken Blåkulla motionsförening bedriver verksamheten. Bostadsrättsföreningen tillhandahåller också - utan kostnad - el, vatten, värme, varmvatten, kyla och ventilation för lokalen. Denna ska enligt det giltiga upprättade hyreskontraktet mellan bostadsrättsföreningen och motionsföreningen användas för träning för boende i Brf Blåkulla.

Inom dessa ramar är det motionsföreningen, som är en självständig förening, som fritt kan utveckla sin aktivitet och verksamhet i motionslokalen. Styrelsen uppskattar den verksamhet som motionsföreningen har utvecklat till båtnad för de boende i bostadsrättsföreningen som är medlemmar i motionsföreningen. Utöver det existerande hyreskontraktet behövs inget samverkansavtal.

Därmed anses motionen besvarad.

## **Styrelsens uppföljning av besluten gällande vissa motioner vid den föregående föreningsstämman 2018**

### **Motion nr 1/2018: Inre miljö/kyla till ventilationen**

En genomgripande översyn, som har blivit försenad, görs för närvarande av fastigheternas samlade ventilationssystem (inklusive OVK, obligatorisk ventilationskontroll). I samband med översynen och dennas resultat utreds fortsatt eventuella möjligheter att koppla en kylanläggning till ventilationssystemen.

### **Motion nr 2/2018: Eluttag i cykelrummen**

Styrelsen kommer före årets slut 2019 att redovisa eventuella möjligheter att installera eluttag 230V i cykelrum.

### **Motion nr 9/2018: Cykelserviceställ**

Styrelsen avser att före årets slut 2019 ha införskaffat och installerat ett cykelserviceställ i garaget.





# 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 omsättnings-tillgångar 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, upplåtelse-avgifter 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. Omsättnings-tillgångar 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 tomträtts-avtal 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**