



Årsredovisning
från
HSB brf Bergåsen i Nacka
för
räkenskapsåret
2017-07-01 – 2018-06-30

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma hålles i Skafferiet, Ryssviksvägen 2, 131 36 Nacka
onsdagen den 28 november kl 18.30

Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången.
Vid stämman serveras kaffe/te med kanelbulle och kaka.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden
16. Andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Val av revisorer
20. Val av ledamöter i valberedningen
21. Val av ombud till distriktsstämma i 13:e distriktet
22. Motioner
 - Mats Eriksson - Laddstationer el-bilar
 - Bo Davidsson - Framtagande av årsbudget med uppföljning
 - Bo Davidsson - Översyn avtal och kostnader
 - Bo Davidsson - Information för medlemmarna

HSB:s Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka.

- Bo Davidsson - Medlemsinformation på hemsida
- Björn Anjou - Avstängningsventiler
- Björn Anjou - Upplysningskampanj spara vatten
- Björn Anjou - Upprustning av "luftluven" på gården

23. Avslutning

Möteshandlingar kommer att delas ut senast två veckor före stämman.

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

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Efter stämman kommer det ges tid för en frågestund.

Nacka 2018-11-14

Styrelsen

Årsredovisning för
HSB brf Bergåsen i Nacka

714000-0139

Räkenskapsåret
2017-07-01 - 2018-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

☺

3

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB brf Bergåsen i Nacka, 714000-0139, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1962-02-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 111:1 och Sicklaön 111:2 med adress Gamla Värmdövägen 2A-12 i Nacka.

Av föreningens 135 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, med en total bostadsyta om ca 11 300 kvm. Föreningens fastigheter inrymmer även 11 butikslokaler om ca 2000 kvm, 18 kontorslokaler om ca 3 400 kvm. Vidare innehar föreningen ett varmgarage med 190 biluppställningsplatser, varav 19 är dubbelplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har 181 medlemmar. Under året har 20 st. lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordförande	Peter Johansson
Vice ordförande	Kjell Zander
Ledamot	Roland Hagman
Ledamot	Per Lindström
Ledamot	John-Erik Swartz
Ledamot	Lena Sjömo
HSB ledamot	Stefan Johansson

Suppleanter har varit:

Hillevi Alex
Adam Linder
Lennart Nilsson
Magnus Nord

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Peter Johansson, Kjell Zander och Lena Sjömo som ordinarie samt Hillevi Alex och Adam Linder som suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Peter Johansson, Kjell Zander, Roland Hagman och Per Lindström två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit KPMG, Klas van Lienden, och Berit Furugren, båda valda av stämman. Under hösten har Klas van Lienden sjukskrivits varför KPMG har utsett Jan-Ove Brandt som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Claes G Loggert som sammankallande, Birgitta Samuelsson, och Melanie Strömberg.

Ombud till distriktsstämma

Föreningen har representerats av John-Erik Swartz och Adam Linder vid distriktsstämman.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-06.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har under räkenskapsåret haft fem anställda.

Arvoden

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta möten. Vid de ordinarie styrelsemötena har initierats projekt, beställts upphandlingsunderlag och beslutats om antagande av anbud efter föredragning av projektansvarig inom styrelsen.

Ersättning till styrelsen är arvode, vars totala storlek bestäms av föreningsstämman.

Enligt föreningsstämmans 2015 beslut § 12 gäller att Uppdrag utanför ordinarie styrelsearbete och av icke ringa betydelse för föreningen skall mot särskild ersättning kunna läggas på såväl ordinarie som icke ordinarie styrelseledamot.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2015-06-30	Belopp i kkr 2014-06-30
Nettoomsättning	14 959	14 556	14 891	14 248	13 163
Balansomslutning	105 858	102 851	102 938	101 912	103 623
Eget kapital	44 958	44 240	44 725	44 273	44 295
Soliditet %	42,5	43,0	43,4	43,4	42,7
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	514	532	529	532	532
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 693	4 693	4 693	4 693	4 792
Värmekostnad / kvm totalyta	97	91	80	76	74
Räntekostnad / kvm totalyta	24	23	39	69	104

Definitioner: se not 22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Kontorslokalerna

Under räkenskapsåret har Le Croissant i Sverige AB flyttat in i Natys tidigare lokal på Gamla Värmdövägen 4 samt LanLink AB har flyttat in i Wakers tidigare lokal på Gamla Värmdövägen 6.

Telia har haft en mobilmast på taket till Gamla Värmdövägen 4. Den har under året plockats ned. Telia fortsätter att betala hyra för masten till 2022-09-30.

Installationsteknik flyttade ut ur sina lokaler 2018-09-30. Några olika företag har tittat på lokalen. I skrivande stund är inget nytt kontrakt underskrivet.

Till Tempo har AC:n förbättrats så att miljön i lokalen är bättre anpassade för frysar och färskvaror.

Alla övriga kontors- och butiksytor har under året varit uthyrda till marknadsmässiga hyror.

Energiförsörjning

På grund av tunnelbanans kommande sträckning under Gamla Värmdövägen 2 samt större delen av gården så påverkar det föreningens möjligheter att installera bergvärme. Kompensation för detta kommer att begäras vid lantmäteriförrättningen inför tunnelbanebygget.

Alternativa energilösningar, som t.ex. solceller och frånluftsvärmepump undersöks om det kan vara ekonomiskt lönsamt.

Den långsiktiga underhållsplanen

Den långsiktiga underhållsplanen uppdateras löpande och den senaste versionen kan läsas på vår hemsida, www.brfbergasen.se. Planen är ett aktivt och levande dokument som anpassas löpande till Bergåsens byggnader vilka togs i bruk för över 50 år sedan. Tider för åtgärder samt kalkylerade belopp kommer därför att ändras med både slitage och teknisk utveckling.

Nu är alla VA-stammar på plan 1 - 3 genomgångna samt en handlingsplan är utarbetad för dessa. För att lättare kunna budgetera och bedöma vilka renoveringar som ska utföras finns även ett arbetsdokument över de närmaste 2 åren med kostnaderna inlagda halvårsvis.

Gården

Sommaren har varit torr och bland annat har trädet vid grillplatsen dött. Nyplanteringar kommer att utföras successivt så att gården fortsatt ska vara en trivsamt miljö att vistas i.

Ny gårdsbelysning har installerats med LED-belysning vilket förbättrar belysningen under vinterhalvåret.

Kyrkan har sagt upp snöröjningsavtalet och den kommande vintern kommer en ny entreprenör ta hand om vår snöröjning. Det är S.u.C. Byggentreprenad som i dag har hand om snöröjning på några olika platser. De kommer att ha en maskin för snöröjning på plats i vårt garage vilket gör att inställelsen kommer att bli snabb. Förhoppningen är att det inte märks någon skillnad mot den snabba snöröjning som kyrkan tidigare skämt bort oss med.

Balkongrenovering

För att åtgärda problemet med fukt i balkonggolvens betong startades ett renoveringsprojekt våren 2017. Detta för att förlänga betongplattans livstid. Etapp 1 och 2 inleddes med balkongerna på Gamla Värmdövägen 12 under 2017. Etapp 3 och 4 har under 2018 utförts på Gamla Värmdövägen 6. Under 2019 kommer balkongerna på Gamla Värmdövägen 4 att renoveras. Projektet avslutas 2020 med Gamla Värmdövägen 2. Beräknad kostnad är totalt 6 miljoner kr plus moms fördelat på 4 år i 8 etapper.

2

3

Föreningens framtid

Vår förening är sedan c:a 10 år en äkta bostadsrättsförening, tack vare att vi då konverterade ett antal kontor till bostäder. Därmed fick vi en bostadsandel klart överstigande Skatteverkets gräns på 60 %. Styrelsen prövar årligen denna gräns och i dagsläget är bostadsandelen 64,97%

Under året har föreningen råkat ut för skadegörelse/inbrott vid flera tillfällen. Detta har gjort att nya kameror installerats som filmar i en kvalité som även godtas som bevis i rättegångar. Vidare har dörrarna utrustats med säkrare låscylindrar och brytskydd. Entréernas glaspartier utrustas med dyrare och inbrottssäkrare rutor.

Ekonomiförvaltning

Ekonomiförvaltningen och bokföringen sköts av Wakers Consulting AB. Wakers och Bergåsen använder sig av Fortnox för ekonomiförvaltningen samt Real fastighetssystem för fastighetsförvaltning. Bergåsen lägger in leverantörsfaktuorna i systemet och Wakers ser till att de betalas i tid. I Real fastighetssystem skapas kvartalsaviseringarna och där samlas även uppgifter om panter, överlåtelser, avtal m.m. Real fungerar även som en fastighetsbok för bostadsrätterna och hyreslokalerna. När allting är samlat kommer detta att ge en bra bild över fastigheten för förvaltare men även för enskilda bostadsrättshavare.

Arsavgifter

Arsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Ekonomi

Föreningens nettoomsättning ökade med 403 tkr.

Bergåsens räntekostnader ökade med 17 tkr.

Bergåsens genomsnittliga kostnadsränta blev 0,8 %

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 325 153	36 352 792	-	-12 953 439	-484 797
Omf av föreg års resultat				-484 797	484 797
Avsättning fond för yttre underhåll			640 800	-640 800	
Årets resultat					717 988
Vid årets slut	21 325 153	36 352 792	640 800	-14 079 036	717 988

2

3

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-14 079 036
årets resultat	<u>717 988</u>
Totalt	-13 361 048
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll 0,3% av taxeringvärdet 213 600 000	640 800
balanseras i ny räkning	<u>-14 001 848</u>
Summa	-13 361 048

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

3

3

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Nettoomsättning	3,4	14 958 721	14 555 847
Övriga rörelseintäkter		45 814	-
		15 004 535	14 555 847
Rörelsens kostnader			
Drift	5,6	-8 216 988	-8 259 944
Planerat underhåll	7	-790 117	-1 138 127
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-666 495	-663 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-4 186 180	-4 529 719
Övriga rörelsekostnader		-	-39 607
Rörelseresultat		1 144 755	-75 074
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-	42
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-426 767	-409 765
Resultat efter finansiella poster		717 988	-484 797
Resultat före skatt		717 988	-484 797
Årets resultat		717 988	-484 797

30

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	91 133 711	93 265 996
Inventarier	11	100 505	-
Byggnadsinventarier	12	608 615	90 906
Pågående nyanläggningar	13	646 148	1 278 897
		<u>92 488 979</u>	<u>94 635 799</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>92 489 479</u>	<u>94 636 299</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 985 217	8 346
Övriga fordringar		6 613	1 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	267 365	345 303
		<u>3 259 195</u>	<u>355 113</u>
Kassa och bank		<u>10 109 479</u>	<u>7 859 280</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 368 674</u>	<u>8 214 393</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>105 858 153</u>	<u>102 850 692</u>

3

3

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 325 153	21 325 153
Upplåtelseavgifter		36 352 792	36 352 792
Fond för yttre underhåll		640 800	-
		<u>58 318 745</u>	<u>57 677 945</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 079 036	-12 953 438
Årets resultat		717 988	-484 797
		<u>-13 361 048</u>	<u>-13 438 235</u>
Summa eget kapital		<u>44 957 697</u>	<u>44 239 710</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	52 974 750	52 974 750
		<u>52 974 750</u>	<u>52 974 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 315 454	1 353 662
Skatteskulder		18 685	81 078
Övriga kortfristiga skulder	17	1 113 392	433 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 478 175	3 767 729
		<u>7 925 706</u>	<u>5 636 232</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>105 858 153</u>	<u>102 850 692</u>

2

3

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		717 988	-484 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		4 186 180	4 569 326
		<u>4 904 168</u>	<u>4 084 529</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 904 168	4 084 529
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 904 083	339 670
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>2 289 474</u>	<u>397 448</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 289 559	4 821 647
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 039 360	-3 453 424
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 039 360	-3 453 424
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		2 250 199	1 368 223
Likvida medel vid årets början		7 859 280	6 491 057
Likvida medel vid årets slut		10 109 479	7 859 280

 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m: se not 21.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnaderna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	20-100
Inventarier	5
Byggnadsinventarier	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar 33-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning 20 år
- Hyresgäst Anpassningar skrivs av över kontraktslängden.

3

3

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga uppskattningar och bedömningar föreligger.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per lokaltyp

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Årsavgifter bostäder	6 013 798	6 003 888
Garageavgifter boende	1 028 903	1 035 300
Hyra lokaler (inkl förråd, mobilmast)	4 552 747	4 298 690
Hyror butiker	2 819 228	2 544 434
Hyror garageplatser (andra än boende)	345 815	347 400
Fakturerad anpassning lokal	182 316	309 306
Övriga intäkter	15 914	16 829
Summa	14 958 721	14 555 847

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	7 035 562	5 861 321
Mellan ett och fem år	10 928 198	4 815 227
Senare än fem år	-	-
	17 963 760	10 676 548

Not 5 Arvode och övrig ersättning

Arvoden

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Arvoden styrelsemedlemmar	160 875	161 351
Arvoden föreningsvalda revisorer	18 779	18 456
Sociala kostnader	41 136	41 635
Övrigt	200	200
	220 990	221 642

Övrig ersättning

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Administrativ förvaltning (bostäder)	430 812	342 749
Kommersiell förvaltning (lokaler)	182 490	169 622
Balkonger	28 813	33 613
VVS/VA	16 853	29 364
Gården	9 739	9 224
Garage	7 854	12 436
Energi	-	13 714
Relationsritningar	524	9 052
Stadgar	-	5 909
Bredband	24 759	13 039
Övrig teknisk förvaltning	-	63 274
	701 844	701 996

Ersättning för styrelsearbete under ordinarie arbetstid samt för arbete utanför ordinarie styrelsearbete. Ytterligare information lämnas på föreningsstämman.

Peter Johansson/Ividi har erhållit ersättning med kr 485 671 (468 970) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Per Lindström har erhållit ersättning med kr 88 230 (124 491) för arbete i huvudsak med teknisk förvaltning och ombyggnadsprojekt.

Kjell Zander/ZEC AB har erhållit ersättning med kr 64 967 (108 535) för arbete i huvudsak med administrativ och kommersiell förvaltning samt ombyggnadsprojekt.

Lena Sjömo har erhållit ersättning med kr 62 976 (0) för arbete med administrativ förvaltning.

Ovanstående ersättningar ingår i not 6, 10, 13 och 18.

Not 6 Drift

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor	241 397	221 642
Arvode till auktoriserad revisor	82 220	80 103
Fastighetsskötsel	908 328	1 106 907
Reparationer och underhåll	458 643	1 269 804
El	574 770	503 041
Fjärrvärme	1 697 917	1 587 722
Vatten	468 252	546 876
Sophämtning	287 332	287 717
Fastighetsförsäkring	371 191	341 610
Bredband och Kabel-TV	71 788	78 783
Administrativ förvaltning	1 026 710	858 469
Teknisk förvaltning	11 913	85 246
Redovisningstjänster	204 924	281 020
Övrig drift	1 811 603	1 011 004
	8 216 988	8 259 944

Not 7 Planerat underhåll

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Underhåll bostäder	42 188	48 877
Underhåll lokaler	58 617	66 276
Underhåll gemensamma utrymmen	119 792	170 157
Underhåll ventilation	35 035	35 136
Underhåll V/A	238 598	215 669
Underhåll garageport	40 719	114 162
Underhåll övrigt	44 336	86 578
Underhåll hus utvändigt	4 076	-
Underhåll relationsritningar	206 756	401 272
Summa	790 117	1 138 127

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Ränteintäkter, övriga	-	42
Summa	-	42

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Räntekostnader, kreditinstitut	426 091	409 633
Räntekostnader, övriga	676	132
Summa	426 767	409 765

3

2

Not 10 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	148 171 017	142 244 771
-Avyttringar och utrangeringar	-	-237 640
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	1 933 525	6 163 886
Vid årets slut	150 104 542	148 171 017
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-54 905 021	-50 664 241
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	198 033
-Årets avskrivning	-4 065 810	-4 438 813
Vid årets slut	-58 970 831	-54 905 021
Redovisat värde vid årets slut	91 133 711	93 265 996

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	2 369 000	2 369 000
Redovisat värde vid årets slut	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärde byggnader	134 200 000	134 200 000
Taxeringsvärde mark	79 400 000	79 400 000
	213 600 000	213 600 000

Något marknadsvärde på föreningens fastigheter tas inte fram då syftet med föreningen är att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning till föreningens medlemmar.

Not 11 Inventarier

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	670 397	670 397
-Nyanskaffningar	106 256	-
Vid årets slut	776 653	670 397
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-670 397	-670 397
-Årets avskrivning	-5 751	-
Vid årets slut	-676 148	-670 397
Redovisat värde vid årets slut	100 505	-

Not 12 Byggnadsinventarier

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 405 524	10 405 524
-Omklassificeringar	632 328	-
	11 037 852	10 405 524
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 314 618	-10 223 712
-Årets avskrivning	-114 619	-90 906
	-10 429 237	-10 314 618
Redovisat värde vid årets slut	608 615	90 906

2

3

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början	1 278 897	3 989 359
Årets investering övrigt	1 946 661	3 453 424
Omklassificeringar till ombyggnad	-1 933 525	-6 163 886
Omklassificeringar till byggnadsinventarier	-632 328	-
Omklassificeringar övrigt	-13 557	-
Redovisat värde vid årets slut	646 148	1 278 897

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Accumulerade anskaffningsvärden andelar HSB Stockholm:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsförsäkring	175 170	184 871
Medlemsavgifter	21 030	21 030
Fastighetsservice	50 984	58 758
Bevakningskostnader	-	12 069
Upplupen hyresintäkt	20 181	50 455
Upplupen intäkt	-	18 120
	267 365	345 303

Not 16 Långfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	-	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Nordea Hypotek 16053 (0,7%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-22	8 974 750	8 974 750
Nordea Hypotek 54384 (0,7%) bunden ränta t.o.m. 2019-01-16	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek 54392 (0,7%) bunden ränta t.o.m. 2019-01-16	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 54473 (0,75%) bunden ränta t.o.m. 2019-01-16	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 16045 (0,529%) bunden ränta t.o.m. 2019-01-17	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 16061 (0,479%) bunden ränta t.o.m. 2021-01-18	10 000 000	10 000 000
	52 974 750	52 974 750

Samtliga lån är amorteringsfria och bedöms förfalla senare än fem år då avsikten är att de ska förlängas automatiskt.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
	59 315 000	59 315 000

30

30

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Depositioner	471 645	388 164
Källskatt	4 179	2 375
Lagstadgade sociala avgifter	2 279	1 295
Moms att betala	633 917	41 929
Övriga skulder	1 372	-
	1 113 392	433 763

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna utgiftsräntor	67 328	52 255
Förskottsbetalda avgifter och hyror	4 510 867	2 010 254
Arvoden inkl sociala kostnader	111 968	108 514
Reparation	-	17 073
Underhåll	244 081	108 930
Driftskostnader	120 548	86 879
Administrativ förvaltning	35 821	78 791
Teknisk förvaltning	-	45 453
Pågående byggnadsarbeten butiker	190 077	572 409
Pågående byggnadsarbeten övrigt	-	492 650
Övrigt	197 485	194 521
	5 478 175	3 767 729

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
Summa ställda säkerheter	59 315 000	59 315 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2018-06-30	2017-06-30
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier	4 186 180	4 529 719
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-	39 607
	4 186 180	4 569 326

20

3

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 23 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Charlotte Alvarson, Wakers Consulting AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Underskrifter

Nacka den 2018-11-18


Peter Johansson
Ordförande


Roland Hagman


John-Erik Swartz


Stefan Johansson


Kjell Zander


Per Lindström


Lena Sjömo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 november 2018


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG


Berit Furugren
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergåsen i Nacka, org. nr 714000-0139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 juni 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bergåsen i Nacka för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlöppande 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.

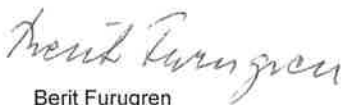
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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.

Solna den 19 november 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Berit Furugren
Förtroendevald revisor

Övrig ersättning till styrelseledamöter 2017-2018

Dessa ersättningar avser:	Ividi Peter Johansson	ZEC AB Kjell Zander	Per Lindström	Lena Sjömo Thor	Summa
Timers. inkl moms resp. soc. kostn.	451,37	683,86	523,62	343,66	
Antal timmar (Föregående år inom parentes)	1076,00 (1044,50)	95,00 (158,00)	168,50 (237,75)	183,25 (0,00)	1 522,75 (1 440,25)
Administrativ förvaltning (bostäder)	307 848 kr (297 102)	37 560 kr (37 793)	22 428 kr (7 854)	62 976 kr (0)	430 812 kr (342 749)
Kommersiell förvaltning (lokaler)	132 873 kr (148 201)	27 407 kr (11 603)	22 210 kr (9 818)	0 kr (0)	182 490 kr (169 622)
Garage inkl lås + ext	0 kr (0)	0 kr (0)	7 854 kr (12 436)	0 kr (0)	7 854 kr (12 436)
VVS/VA	5 332 kr (4 646)	0 kr (8 748)	11 521 kr (15 970)	0 kr (0)	16 853 kr (29 364)
Gården / LAWAB	3 456 kr (0)	0 kr (6 999)	6 283 kr (2 225)	0 kr (0)	9 739 kr (9 224)
Balkonger	13 628 kr (7 406)	0 kr (10 498)	15 185 kr (15 709)	0 kr (0)	28 813 kr (33 613)
Energi	0 kr (2 091)	0 kr (6 649)	0 kr (4 974)	0 kr (0)	0 kr (13 714)
Rel.ritningar + UH-plan	0 kr (2 323)	0 kr (3849)	524 kr (2 880)	0 kr (0)	524 kr (9 052)
Stadgar	0 kr (1 626)	0 kr (2 450)	0 kr (1 833)	0 kr (0)	0 kr (5 909)
Bredband	22 534 kr (5 575)	0 kr (1 050)	2 225 kr (6 414)	0 kr (0)	24 759 kr (13 039)
Övrig teknisk förvaltning	0 kr (0)	0 kr (18 896)	0 kr (44 377)	0 kr (0)	0 kr (63 273)
Summa	485 671 kr (468 970)	64 967 kr (108 535)	88 230 kr (228 259)	62 976 kr (0)	701 844 kr (701 996)

Brf Bergåsen

Från: mats.ronnie <mats.ronnie@gmail.com>
Skickat: den 23 oktober 2018 21:17
Till: Brf Bergåsen
Kopia: Mats Eriksson; Inger Dahlberg
Ämne: Motion till styrelsen Brf Bergåsen

Motion gällande elbilar i vårt garage

För några år sedan skrev jag en motion om att utreda möjligheten att montera laddstolpar för elbilladdning i vårt garage.

Den motionen resulterade inte i något gehör från vår styrelse då.

Nu står vi inför läget att elbilar inom något år kommer att kunna vara var mans och kvinnas egendom.

Jag är själv intresserad av att köra en bil som inte påverkar vår närmiljö med avgaser och som kostar mig 3 kr per mil att köra.

Det händer mycket nu inom elbilsområdet. Ett hundratal olika laddbara bilmodeller kommer att lanseras inom de närmsta 2 åren.

I Sickla köpkvarter har man tex i somras monterat upp ett 50-tal laddstolpar i parkeringshusen. Osv. Just nu kan vi kanske via det sk "Klimatklivet" få statliga bidrag för utbyggnad av laddstolpar. Är det inte dags att vi i Bergåsen börjar agera i frågan?

Jag vill att styrelsen inför årsmötet presenterar sin strategi gällande denna fråga.

Mats Eriksson
Lgh 81

Tacksam om jag kan få en bekräftelse på att ni mottagit ovanstående.

Skickat från Samsung Tablet.

Till styrelsen
HSB brf Bergåsen i Nacka.

Motion till Föreningsstämma 2017 / 2018

Framtagande av årsbudget med uppföljning (Motion 1)

En välskött förening har god ekonomi och god kontroll över denna.

Vid utsändande av kallelse till ordinarie föreningsstämma bör styrelsen i fortsättningen bifoga en budget för kommande verksamhetsår uppställd enligt föreningens kostnadsplan. Till denna skall innevarande års utfall och budget redovisas.

För medlemmarna innebär en sådan redovisning snabb och enkel uppfattning om kostnader och var eventuella avvikelser uppstått i den planerade verksamheten. För styrelsen är detta ett hjälpmedel till löpande kostnadskontroll under året.

Jag föreslår att:

stämman beslutar att vid utsändande av kallelse till ordinarie föreningsstämma skall styrelsen i fortsättningen tillsammans med övriga handlingar bifoga budget för kommande verksamhetsår uppställd enligt föreningens kostnadsplan. Till denna skall innevarande års utfall och budget redovisas.

Jag föreslår också att:

stämman beslutar att i föreningens stadgar införs att ovanstående budgethandling skall bifogas kallelse till ordinarie föreningsstämma.

Nacka den 22 oktober 2018

Bo Davidsson, medlem lgh 67
Gamla Värmdövägen 5, plan 4

Till styrelsen
HSB brf Bergåsen i Nacka.

Motion till Föreningsstämma 2017 / 2018

Översyn avtal och kostnader (Motion 2)

Jag och min hustru Barbro har nu bott i vår bostadsrätt i snart två år. En kort tid då säkert många har bott här betydligt längre. Ett bra boende är för mig en välskött förening där allt fungerar, eventuella brister åtgärdas snarast, fastighetens underhåll sköts, ekonomin är i balans och avgiften låg. Mycket är bra i denna brf, men den framtida ekonomin blir enligt min bedömning tyvärr inte ljus om inga åtgärder vidtas.

Avgiften till föreningen får i dagsläget bedömas acceptabel. Detta i huvudsak beroende på ett lågt ränteläge för föreningens samlade bolån, ca 53 miljoner kronor samt att föreningen redovisar ett stort balanserat underskott, ca 15 milj. kronor, d.v.s. nuvarande avgifter täcker inte upp kostnaderna. Ett fortsatt stigande underskott är inte hållbart i längden.

Normal ränta för bolån i en nära framtid anges till ca 4 %. Det innebär en kostnadsökning för oss om minst ca 2 % eller drygt 1 miljon om året. Därtill ca 1 miljon per år för att täcka upp underskott i vår löpande verksamhet (balanserad förlust). Totalt ca 2 milj. kronor per år. För en bostadsrätt med andelstal 0,700 innebär detta en höjning av avgiften med ca 14 000 kronor per år. Finns något att göra?

Jag föreslår att:

stämman beslutar att en ekonomigrupp med erfarenhet av fastighetsförvaltning tillsätts bestående av ledamöter från föreningens medlemmar med uppdrag att gå igenom föreningens alla avtal, kostnader och attestbetalningsrutiner samt föreslå kostnadssänkningar och förbättringar. Gruppen rapporterar till föreningens medlemmar.

Gruppen arvoderas inte men får ersättning för eventuella utlägg. Budget 10 000 kronor.

Nacka den 22 oktober 2018

Bo Davidsson, medlem lgh 67.
Gamla Värmdövägen 6, plan 4

Till styrelsen
HSB brf Bergåsen i Nacka.

Motion till Föreningsstämma 2017 / 2018

Information för medlemmarna (Motion 3)

Medlemsblad

Aktiva, deltagande medlemmar i en förening är en tillgång. För att dessa skall kunna engagera sig krävs att de får löpande information om verksamheten.

"VI i Bergåsen" kan vara namnet på vårt interna infoblade. Format A4, dubbelsidigt vid behov. Utges 4 gånger per år. Enkel distribution genom att exemplar bifogas med avgiftsavierna eller delas ut separat. I infoblade får också medlemmar lämna bidrag.

Kostnad ca 5000 kronor per år.

Jag föreslår att:

stämman beslutar att styrelsen sammanställer aktuell information löpande över vad som hänt/åtgärdats i föreningen senaste tiden samt vad som är planerat för kommande kvartal. Distribution till medlemmarna 4 gånger per år. Budget ca 5.000 kronor per år.

Nacka den 22 oktober 2018

Bo Davidsson, medlem lgh 67
Gamla Värmdövägen 6, plan 4

Uppdatering av föreningens information på internet

Till styrelsen

HSB brf Bergåsen i Nacka.

Motion till Föreningsstämma 2017 / 2018

Medlemsinformation på hemsida (Motion 4)

Under året har vi som medlemmar alla fått inloggningsuppgifter med personlig lösen till brf bergåsen. Mycket bra om information finns att hämta och att den är korrekt.

Tyvärr är den bristfällig och på många punkter felaktig. Personligen har jag konstaterat detta. Som exempel kan nämnas att det felaktigt står att jag pantförskrivit bostadsrätten till SEB. En annan person som jag inte känner står också som delägare. Bara några exempel. Jag uppmanar därför samtliga medlemmar att logga in på brfbergasen.se och kontrollera egna uppgifter. Styrelsen är ansvariga för innehållet men fel information kan orsaka medlem skada eller besvär.

Rätt skött kan vi alla ha stor glädje av detta nät. Jag föreslår att vi uppmanar styrelsen att tillse att information finns utformad för medlemmarna som målgrupp. Här skall vi kunna hämta information om Bostadsrättslagen. Styrelsens ansvar. Revisorns ansvar Våra stadgar. Årsredovisningar. Styrelse och övriga funktionärer. Medlemmar i föreningen. Hyresgäster. Ordningsregler. Tvättstugor med ordningsregler. Var finns mattpiskning, skyddsrum, cykelrum, grillplats, lekutrustning m.m.? Underhållsplan samt en motsvarande sammanställning vad som tidigare åtgärdats? Föreningar brf Bergåsen är medlem i? Vem sköter vad t.ex. ekonomisk redovisning, tekniskt underhåll? Föreningen är inte så gammal men en flik med historik kan väl skapas redan nu. Det finns säkert mer vi tillsammans kan lista som önskvärd lätt tillgänglig information.

Vi är många i föreningen som behöver information. För nyinflyttade blir denna nätinformation en guldgruva.

Jag föreslår att:

stämman beslutar att alla medlemmar kontrollerar nätinformationen om sig själva och sin bostad. Styrelsen informeras om ev. fel för rättning.

Nätinformationen för medlemmar byggs ut baserad på begärlig information för oss som boende. Styrelsen utarbetar förslag till innehåll (alt. en grupp bildas som tar fram förslag).

Nacka den 22 oktober 2018

Bo Davidsson, medlem lgh 67

Gamla Värmdövägen 6, plan 4

Motioner till föreningsstämman 2018 i bostadsrättsföreningen HSB Bergåsen

- 1) Att stämman uppdrar åt styrelsen att utreda, överväga och genomföra installation av avstängningsventiler på kall- och varmvattenledningar så att varje lägenhet kan stängas av för sig.

Med detta skulle vinnas, att reparationer på vattensystemet i en enskild lägenhet kan genomföras utan att en stor del av huset behöver stänga av vattnet. Till följd av detta kan smärre reparationer och ändringar genomföras i lägenheter utan att grannarna besväras av vattenavstängning. Enklare åtgärder, till exempel laga droppande kranar kan lätt komma igång, och här kan det finnas mycket vatten att spara.

En droppande läcker 80 liter vatten på ett dygn, på ett år trettio kubikmeter, vilket torde kosta föreningen en tusenlapp/år per droppande kran. Och kranar börjar alltid läcka förr eller senare.

För bostadsrättshavaren som är händig är det ett enkelt ingrepp att byta packning så att kranen slutar läcka. Föreningen slipper att stänga av/ eller låta stänga av vattnet för små och de flesta förekommande ingrepp i lägenheternas vattensystem. Grannarna slipper besväras av vattenavstängning.

Detta bör vägas mot den engångskostnad som installation av vattenavstängningsventiler skulle innebära.

- 2) Att stämman uppdrar åt styrelsen att utföra en upplysningskampanj i föreningen hur man kan spara på vattnet, vilket torde vara av relativt stor ekonomisk betydelse för föreningen.

Som exempel kan nämnas att sköljning under rinnande vatten vid ett tappställe kan förbruka 2920 m3 på ett år, kostnad mer än 80 000 kr!

- 3) Att stämman uppdrar åt styrelsen att utreda hur en kosmetisk upprustning av den trasiga "lufthuven" av betong, som står på gården ska kunna gå till och till vilken kostnad.

"Lufthuven" är enligt uppgift inte i bruk. Den är trasig och misspydande och det kan till och med befaras, i förlängningen, vara farligt att vistas inunder det vittrande betongtaket. Den är ändå ett intressant objekt ur föreningens arkitekturhistoria och bör säkerställas och bevaras.

2018-10-30/Björn Anjou, Gamla Värmdövägen 6, lgh 85

Björn Anjou

Vad kostar ett vattenläckage?

Läckande kranar och toaletter kan leda till en mycket högre vattenförbrukning än normalt om det inte åtgärdas i tid. Därför är det viktigt att för din egen skull åtgärda läckaget så fort som möjligt.

Vad kostar det?

Här får du några exempel på vad det kostar med bland annat ett läckage och sköljning under rinnande vatten. (Angivna liter i tabellen är en genomsnittlig siffra).

Läckans storlek	Liter/dygn	m ³ /år	kostnad kr/år
Droppande vattenkran	80 l	29 m ³	808 kr
Tunn stråle från t.ex. en kran	720 l	263 m ³	7 277 kr
Sköljning under rinnande vatten	8 000 l	2 920 m ³	80 796 kr

Dricksvattnet kostar 27,67 kr/m³ (2016)

Vad kan jag göra själv?

En läcka i fastigheten kan du själv upptäcka genom att stänga av alla tappställen (kranar). Om du hör ett susande ljud eller att det lilla svarta kugghjulet på vattenmätaren snurrar har du troligtvis en läcka någonstans. Om du inte hittar felet, kontakta en VVS-firma som hjälper dig.

Ett sätt att spara på vattenförbrukningen är att sätta dit ett snålspolande munstycke i duschen. Med ett snålspolande munstycke kan du halvera din vattenförbrukning vid duschning.

Håll koll på din vattenmätare!

Kolla din vattenmätare varje gång du får en räkning, så att din beräknade vattenförbrukning stämmer överens med din faktiska förbrukning.

Vid kyla finns risken att vattenmätaren fryser i kalla utrymmen. Vattenmätaren kan spricka om den fryser, och då finns det en risk att du blir utan vatten och att det läcker ut vatten i fastigheten.



Avstängningskranen för vattnet som sitter vid vattenmätaren är det du som fastighetsägare som har ansvaret för. Kontrollera att den fungerar minst en gång om året.

Har du frågor?

Kontakta gärna oss på Nyköping Vatten på Tekniska divisionen, tfn 0155-24 88 00.

Styrelsens kommentarer till inlämnade motioner 2018.

a) Motion från Mats Eriksson : Laddstationer el-bilar.

Styrelsen har ingen strategi för införandet av laddstationer i vårt garage. De praktiska och ekonomiska problem som redovisats vid 2015 års föreningsstämma (se nedan) kvarstår alltså.

” En utredning om inrättande av laddstationer för elbilar i garaget har gjorts av vår elkonsult Peter Hobsjö på Projektel AB.

En första ansats som studerats är tre st. ladduttag per plan i anslutning till befintliga elburar, till en uppskattad kostnad av 40 000 kronor plus moms per plan. Eftersom detta skulle betjäna boendes parkeringsplatser blir momsen inte avdragsgill, varför kostnaden per plats blir c: a 17 000 kronor.

Eftersom laddstationerna måste betjäna tre närliggande garageplatser skulle ett antal boende behöva byta platser med varandra. Av erfarenhet vet vi att detta skulle innebära protester från dem som upplever att de får ”byta ner sig”.

För att kunna erbjuda ladduttag till valfri plats skulle ett omfattande nät behöva installeras, till betydligt högre kostnader. Dessutom blir det fråga om att förstärka elserviser m.m. vilket ytterligare ökar kostnaderna.

Styrelsen har därför beslutat att inte gå vidare med frågan.”

Styrelsen är dock beredd, om stämman så beslutar, att låta uppdatera och bearbeta den utredning som utfördes av vår elkonsult Peter Hobsjö under 2015 och som låg till grund för ställningstagandet enligt ovan.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

b) Motion från Bo Davidsson: Framtagande av årsbudget med uppföljning.

Vid stämman har halva nya räkenskapsåret gått och styrelsen har haft mandat och ansvarsfrihet till denna stämma. Stämman ska inte ta ställning till en årsbudget utan stämman tar ställning till det redovisade räkenskapsåret.

Bergåsen är en äkta bostadsrättsförening med kommersiell uthyrning av butikslokaler, kontor och garageplatser. Detta framgår tydligt i årsredovisningen. Stora projekt separatredevisas och kostnaderna fördelas på kostnadsbärare.

De stora projekten, såsom t.ex. balkongrenoveringen, får i den långsiktiga underhållsplanen sin slutliga utformning. Där budgeteras projekten för varje år och uppdateras årligen.

Föreningens löpande utgifter såsom el, VA, värme, mm, är mycket likartade från år till år och behöver inte detaljbudgeteras.

Vi har nyligen gjort en ändring av våra stadgar enligt HSB:s normalstadgar. Det finns ingen anledning att ändra på dessa.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

c) Motion från Bo Davidsson: Översyn avtal och kostnader.

Denna grupp existerar redan genom föreningens styrelse som är vald av årsstämman. Styrelsen rapporterar till densamma.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

d) Motion från Bo Davidsson: Information för medlemmarna.

Vi har idag två informationsblad, **Bergåsen informerar, Vi i Bergåsen** och därtill vår hemsida. (Se nästa motionssvar) Informationsbladen distribueras löpande beroende på när det finns information att delge.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

e) Motion från Bo Davidsson: Medlemsinformation på hemsida.

Föreningens hemsida har adressen www.brfbergasen.se. Där finns i dag ett dokumentarkiv med det mesta som efterfrågas i motionen.

I Realportalen, <https://bergasen.realportal.nu/>, där kan du själv se och skriva ut alla dina avier, ändra / lägga till kontaktuppgifter, se information om din bostadsrätt. Kontrollera gärna att era uppgifter stämmer.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

f) Motion från Björn Anjou: Avstängningsventiler.

Ett stort antal lägenheter har redan avstängningsventiler. När någon bostadsrättshavare som saknar detta önskar göra någon åtgärd på vattensystemet skall detta anmälas i god tid till vår expedition. Vår VVS-servicefirma WIAB aviserar i hissarna och stänger av den berörda stammen (vanligtvis endast lägenheterna i ett hörn i berört höghus) samt installerar erforderliga ventiler på bostadsrättshavarens bekostnad. Proceduren tar vanligtvis cirka en timme och är betydligt mindre störande för övriga boende än att genomföra allomfattande avstängningar som kan innebära flera dagar med avstängt vatten för berörda.

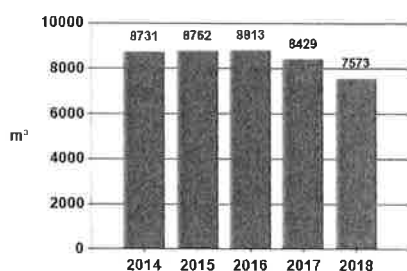
Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

g) Motion från Björn Anjou: Upplysningskampanj spara vatten.

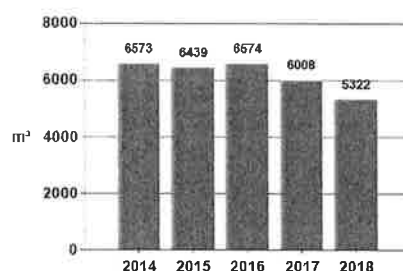
Vår VVS-konsult Magnus Forshällen kommenterar Nyköpingsdokumentet med att en droppande kran är räknad på 0,001 l/s vilket är rätt många droppar. En tunn stråle är räknat på 0,008 l/s vilket kan stämma. Den sista är däremot inte rätt. Sköljning under rinnande vatten stämmer inte såvida man inte diskar cirka 11 timmar per dygn med kranen fullt öppen. En disklådsblandare ger 0,2 l/s. $8000/(0,2*3600)= \text{ca } 11 \text{ timmar}$.

Föreningens beräknade årsförbrukning är ca 14 000 kbm vatten per år. Dessa diagram visar vattenåtgången över år:

Gamla Värmdövägen 2A, 2 & 4



Gamla Värmdövägen 6, 8, 10 & 12



Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

h) Motion från Björn Anjou: Upprustning av "lufthuven" på gården.

"Lufthuven", som vi vanligtvis benämner "svampen" är i bruk för garageventilationen. Avsikten är att under kommande säsong reparera och eventuellt plåtinklä de horisontella ytorna. Budgeterad kostnad 300 000 kr enligt den långsiktiga underhållsplanen.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Fullmakt

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

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda (namn på bostadsrättshavaren) _____

Lägenhetsnummer: _____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.

