



Årsredovisning
från
HSB bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka
för
Räkenskapsåret
2018-07-01 – 2019-06-30



Föreningens årsstämma hålles i Nacka Kyrkas Stora Sal:

Fredagen den 6 december, kl.18.30.

OBS! OBS! Registrering kl.18.00 – kl.18.25.

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

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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

- Berit och Lennart Eriksson - Hissar
- Bo Davidsson - Ekonomisk plan
- Bo Davidsson - Årsbudget

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 2019-11-05

Styrelsen

Årsredovisning för
HSB brf Bergåsen i Nacka
714000-0139

Räkenskapsåret
2018-07-01 - 2019-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB brf Bergåsen i Nacka, 714000-0139, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 11 418 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.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. I fastighetsförsäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för varje bostadsrätt. Det betyder att bostadsrättshavarna inte behöver ha ett bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring. En hemförsäkring måste dock varje bostadsrättshavare teckna själv.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har 175 medlemmar. Under året har 9 st. lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordförande	Peter Johansson
Vice ordförande	Adam Linder
Ledamot	Roland Hagman
Ledamot	Per Lindström (avgick på egen begäran ur styrelsen 2019-06-30)
Ledamot	John-Erik Swartz
Ledamot	Lena Sjömo
HSB ledamot	Stefan Johansson

Suppleanter har varit:

Magnus Nord
Roy Sandgren
Saman Tondnevis
Kjell Zander

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roland Hagman och John-Erik Swartz som ordinarie samt Magnus Nord och Kjell Zander som suppleanter. Vidare finns en vakans som ordinarie efter Per Lindström.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Peter Johansson, Adam Linder, Roland Hagman och Per Lindström (t.o.m. 2019-06-30) två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit KPMG, Jan-Ove Brandt och Berit Furugren, båda valda av stämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Claes G Loggert som sammankallande samt Berit Furugren och Malia Tasmim.

Ombud till distriktsstämma

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28.
Extra stämma hölls 2019-03-11.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har under räkenskapsåret haft fyra anställda.

Arvoden

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kkr				
	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2015-06-30
Nettoomsättning	14 857	14 959	14 556	14 891	14 248
Balansomslutning	104 811	105 858	102 851	102 938	101 912
Eget kapital	45 593	44 958	44 240	44 725	44 273
Soliditet %	43,5	42,5	43,0	43,4	43,4
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	526	514	532	529	532
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 464	4 693	4 693	4 693	4 693
Värmekostnad / kvm totalyta	103	97	91	80	76
Räntekostnad / kvm totalyta	26	24	23	39	69

Definitioner: se not 22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Verksamheten

1. Styrelsens arbete

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

Den 11 mars 2019 hölls en extra stämma angående styrelsearvode och extra ersättning.

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.*

2. Kontorslokaler

Alla kontors- och butiksytor är nu uthyrda.

Installationsteknik flyttade ut ur sina lokaler 2018-09-30. I januari skrevs kontrakt med Decoform. De ska ha lokalen som showroom för köksluckor samt kontor. Decoforms lokal har inte haft samma standard som övriga butiker varför en omfattande renovering/ombyggnad varit nödvändig. Hyresgästen har under vårt överseende totalrenoverat lokalen. Eftersom en stor del har belastat hyresgästen började de betala hyra från augusti 2019. De beräknar starta verksamheten i sin nya lokal i november 2019. Detta innebär att det inte betalats någon hyra under 10 månader. I gengäld har vi en helrenoverad butiklokal med samma standard som övriga butiker.

Nackakliniken avvecklade sin verksamhet och lämnade utan uppsägning sin lokal på Gamla Värmdövägen 4 vid årsskiftet. Eftersom de hade ett avtal har krav skickats till kronofogden. Fastighetsmäklaren fick i uppdrag att hitta en ny hyresgäst och kontrakt skrevs med AlphaCE. De är ett utbildnings- och matchningsföretag som arbetar med att hjälpa människor hitta sin plats på arbetsmarknaden. AlphaCE startade sin verksamhet den 1 augusti 2019. Det betyder att vi haft en hyresförlust på 7 månader.

Processing AB, vår poolfirma, har överlåtit sin lokal till Pisanogruppen. Pisanogruppen erbjuder träning och terapeutisk behandling samt arbetar med en holistisk bild av människans hälsa och välbefinnande.

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

3. Energi- och vattenförsörjning

Våra fjärrvärmekostnader ökade med 2% efter Stockholms Exergis (f.d. Fortum) prisplan. En utredning över möjliga energibesparingsåtgärder har utförts. Det är frånluftsvärmepumpar och solceller som är intressantast men i nuläget ser återbetalningstiderna inte så bra ut.

På årsstämman 2018 beslöt det om att informera om att spara vatten. Den 20 februari kom Bergåsen informerar med tips om vattenbesparande åtgärder. Bergåsen fortsätter att förbruka mindre vatten. Mellan 2016 och 2017 sjönk förbrukningen med 6,2% Mellan 2017 och 2018 sjönk förbrukningen med 5,3% Det verkar som om det blir en fortsatt nedgång även i år. Med två månader kvar på året har förbrukningen sjunkit 9,2% Mellan 2016 och 2018 har vattenförbrukningen sjunkit med 11,1% Anledningen till den minskade vattenförbrukningen är inte klar. Dock har VVS-systemet besiktats och betydande underhållsarbeten och renoveringar har gjorts. Under de kommande åren kommer det arbetet fortsätta som framgår av den långsiktiga underhållsplanen. En gissning är att detta arbete på något sätt har haft betydelse för vattenförbrukningen då nedgången börjar strax efter att underhållsarbetena inleddes.

Stämman bad styrelsen att ta in offerter på installation av vattenavstängningsventiler i samtliga lägenheter. Styrelsen har försökt att göra detta men intresset från VVS-företag har varit dålig. Ingen har lämnat en offert. I den kostnadsuppskattning som inkommit uppgår kostnaden för att byta ventiler till drygt en miljon kr plus moms. Tiden som vattnet måste stängas av för varje lägenhet uppskattas till

7
7

två - tre arbetsdagar. Därför anser styrelsen att vattenavstängningar även fortsättningsvis installeras i samband med att bostadsrättshavaren ska renovera i sin lägenhet. En blankett är framtagen för att säkerställa att vi vet var avstängningar är installerade.

4. Billaddstationer

Styrelsen har bitt Peter Hobsjö att utreda möjligheterna för billaddstationer. Han har lämnat en rapport till styrelsen för vidare utredning. I rapporten finns utredning om tillgänglig el efter mätning av elförbrukningen för de elserviser som finns samt en bedömning av elbehov och investeringskostnader. Utifrån detta finns det frågor som måste besvaras. Det gäller omfattning. Hur många laddstationer är det möjligt att skapa. Hur ska kostnaderna fördelas. Ärendet är inte slutbehandlat utan fortsätter att utredas.

5. 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.

Under räkenskapsåret har framför allt VVS-åtgärder avklarats. De tre avloppsstammar som ligger under garagegolvet på plan 1 har rensats, filmats och spolats. Detta blev en dyrare åtgärd än väntat. Budgeterat var 100 tkr. Men då dessa tre olika rörsystem var totalt igensatta med sand samt att rensluckor saknats eller varit övergjutna gjorde att det kostade 250 tkr extra. En högtrycksspolbil arbetade i garaget en hel vecka.

6. Gården

Förra årets torra sommar märks fortfarande på gården. Ett flertal träd har dött och tagits bort. Habitek har köpt upp Idrotts- och Trädgårdsanläggningar men det gamla avtalet gäller fortfarande.

En trädgårdsgrupp har bildats under hösten. Den kommer att vara med och besluta om gårdens skötsel samt hur odlingslotterna ska fungera. Roy Sandgren från styrelsen är sammankallande i gruppen som i övrigt består av Maria Persson, Isabel Falkengren, Mia Gothenby, Malia Tasmim, Anna Lindqvist samt Dorothy Kjellberg.

S.u.C. Byggentreprenad kommer fortsatt ha hand om vår snöröjning. Under förra vintern var de sagt att de skulle ha en maskin för snöröjning stående i vårt garage men den parkerades aldrig där. Hur det blir den här vintern återstår att se.

7. Balkongrenovering

För att åtgärda problemet med fukt i balkonggolvens betong startades ett renoveringsprojekt våren 2017. Detta för att förlänga betongplattans livstid. Nu är Etapp 1 till 6 klara och endast balkongerna på Gamla Värmdövägen 2 återstår. Arbetet med underhållsplanen visar att föreningen behöver åtgärda flera punkter ur underhållsplanen vilket gör att styrelsen har beslutat att endast en etapp utförs till hösten 2020. Och projektets sista etapp startar i augusti 2021. Detta gör att vi har mer pengar till andra renoveringar ur underhållsplanen. Det har också den fördelen att balkongerna kan utnyttjas under sommaren för de på Gamla Värmdövägen 2. Beräknad kostnad är totalt 6 miljoner kr plus moms fördelat på 5 år i 8 etapper.

8. 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 64,93%

9. 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 leverantörsfakturorna i systemet och Wakers ser till att de betalas i tid. I Real

78

fastighetssystem skapas kvartalsaviseringarna och där samlas även uppgifter om panter, överlåtelse, avtal m.m.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Ekonomi

Föreningens nettoomsättning minskade med 428 tkr på grund av hyresförluster. Nettoomsättningen ligger på 14 600 tkr

Föreningens taxeringsvärde har ökat med 52 milj till 265 600 000 kr

Bergåsen amorterade 2 milj kr under räkenskapsåret. De långfristiga skulderna uppgår i dag till 50 974 750 kr.

Bergåsens räntekostnader ökade med 4 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	640 800	-14 079 036	717 988
Omf av föreg års resultat				717 988	-717 988
Avsättning fond för yttre underhåll			640 800	-640 800	
Årets resultat					635 002
Vid årets slut	21 325 153	36 352 792	1 281 600	-14 001 848	635 002

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-14 001 848
årets resultat	635 002
Totalt	-13 366 846
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll 0,3% av taxeringvärdet 265 600 000	796 800
balanseras i ny räkning	-14 163 646
Summa	-13 366 846

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

7
13

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
Nettoomsättning	3,4	14 856 865	14 958 721
Övriga rörelseintäkter		50 301	45 814
		14 907 166	15 004 535
Rörelsens kostnader			
Drift	5,6	-7 972 699	-8 216 988
Planerat underhåll	7	-850 238	-790 117
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-841 896	-666 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-4 175 967	-4 186 180
Rörelseresultat		1 066 366	1 144 755
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-431 364	-426 767
Resultat efter finansiella poster		635 002	717 988
Resultat före skatt		635 002	717 988
Årets resultat		635 002	717 988

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	88 864 742	91 133 711
Inventarier	11	79 254	100 505
Byggnadsinventarier	12	1 503 984	608 615
Pågående nyanläggningar	13	1 571 495	646 148
		<u>92 019 475</u>	<u>92 488 979</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>92 019 975</u>	<u>92 489 479</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 947 318	2 985 217
Övriga fordringar		210	6 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	253 995	267 365
		<u>3 201 523</u>	<u>3 259 195</u>
Kassa och bank		<u>9 589 092</u>	<u>10 109 479</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 790 615</u>	<u>13 368 674</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 810 590</u>	<u>105 858 153</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		21 325 153	21 325 153
Upplåtelseavgifter		36 352 792	36 352 792
Fond för yttre underhåll		1 281 600	640 800
		<u>58 959 545</u>	<u>58 318 745</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 001 848	-14 079 036
Årets resultat		635 002	717 988
		<u>-13 366 846</u>	<u>-13 361 048</u>
Summa eget kapital		<u>45 592 699</u>	<u>44 957 697</u>
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		50 974 750	52 974 750
		<u>50 974 750</u>	<u>52 974 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 508 164	1 315 454
Skatteskulder		172 842	18 685
Övriga kortfristiga skulder	17	1 120 821	1 113 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 441 314	5 478 175
		<u>8 243 141</u>	<u>7 925 706</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 810 590</u>	<u>105 858 153</u>

Handwritten signature or mark.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		635 002	717 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		4 175 967	4 186 180
		<u>4 810 969</u>	<u>4 904 168</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 810 969	4 904 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		57 673	-2 904 083
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		317 435	2 289 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 186 077	4 289 559
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 706 464	-2 039 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 706 464	-2 039 360
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-
Årets kassaflöde		-520 387	2 250 199
Likvida medel vid årets början		10 109 479	7 859 280
Likvida medel vid årets slut		9 589 092	10 109 479

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

3

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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.

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

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Årsavgifter bostäder	6 011 364	6 010 828
2.a hands uthyrning boende	14 888	2 970
Garageavgifter boende	1 029 525	1 028 903
Förråd extra boende	24 966	32 758
Hyra lokaler (inkl förråd, mobilmast)	4 639 048	4 519 989
Hyror butiker	2 528 427	2 819 228
Hyror garageplatser (andra än boende)	344 550	345 815
Fakturerad anpassning lokal	253 512	182 316
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	8 013	16 527
Övriga intäkter	2 572	-613
Summa	14 856 865	14 958 721

Not 4 Operationell leasing - leasegivare

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	7 550 201	7 035 562
Mellan ett och fem år	9 550 100	10 928 198
Senare än fem år	-	-
	17 100 301	17 963 760

Not 5 Arvode och övrig ersättning

Arvoden

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Arvoden styrelsemedlemmar	164 938	160 875
Arvoden föreningsvalda revisorer	19 136	18 779
Sociala kostnader	42 179	41 136
Övrigt	200	200
	226 453	220 990

Övrig ersättning

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Administrativ förvaltning (bostäder)	397 564	430 812
Kommersiell förvaltning (lokaler)	178 985	182 490
Balkonger	5 498	28 813
VVS/VA	3 534	16 853
Gården	2 357	9 739
Garage	3 534	7 854
Energi	-	-
Relationsritningar	785	524
Bredband	-	24 759
Övrig teknisk förvaltning	-	-
	592 257	701 844

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 376 506 (485 671) för arbete med administrativ och kommersiell förvaltning.

Per Lindström har erhållit ersättning med kr 68 725 (88 230) för arbete i huvudsak med teknisk förvaltning och ombyggnadsprojekt.

Kjell Zander/ZEC AB har erhållit ersättning med kr 15 747 (64 967) för arbete i huvudsak med administrativ och kommersiell förvaltning samt ombyggnadsprojekt.

Lena Sjömo har erhållit ersättning med kr 131 279 (62 976) för arbete med administrativ förvaltning.

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

20

Not 6 Drift

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor	229 340	241 397
Arvode till auktoriserad revisor	-	82 220
Fastighetsskötsel	1 167 724	908 328
Reparationer och underhåll	442 179	458 643
El	614 569	574 770
Fjärrvärme	1 734 401	1 697 917
Vatten	467 042	468 252
Sophämtning	371 030	287 332
Fastighetsförsäkring	384 106	371 191
Bredband och Kabel-TV	63 017	71 788
Administrativ förvaltning	1 032 539	1 026 710
Teknisk förvaltning	-	11 913
Redovisningstjänster	177 570	204 924
Övrig drift	441 999	1 327 699
Bevakningskostnader	84 027	125 931
Kostnader Wiab / Jourmontör	231 530	197 658
Förluster på kundfordring	207 115	-1 741
Konsultarvoden	324 511	162 056
	7 972 699	8 216 988

Not 7 Planerat underhåll

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Underhåll bostäder	29 806	42 188
Underhåll lokaler	72 724	58 617
Underhåll gemensamma utrymmen	143 716	119 792
Underhåll ventilation	8 193	35 035
Underhåll V/A	179 430	238 598
Underhåll garageport	55 539	40 719
Underhåll övrigt	224 366	44 336
Underhåll hus utvändigt	1 283	4 076
Underhåll relationsritningar	113 420	206 756
Summa	828 477	790 117

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Summa	-	-

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Räntekostnader, kreditinstitut	431 011	426 091
Räntekostnader, övriga	353	676
Summa	431 364	426 767

7
3

Not 10 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	150 104 542	148 171 017
-Nyanskaffningar	64 851	
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning, övrigt	1 768 227	1 933 525
Vid årets slut	151 937 620	150 104 542
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-58 970 831	-54 905 021
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets avskrivning	-4 102 047	-4 065 810
Vid årets slut	-63 072 878	-58 970 831
Redovisat värde vid årets slut	88 864 742	91 133 711
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 369 000	2 369 000
Redovisat värde vid årets slut	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärde byggnader	156 600 000	134 200 000
Taxeringsvärde mark	109 000 000	79 400 000
	265 600 000	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

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	776 653	670 397
-Nyanskaffningar		106 256
Vid årets slut	776 653	776 653
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-676 148	-670 397
-Årets avskrivning	-21 251	-5 751
Vid årets slut	-697 399	-676 148
Redovisat värde vid årets slut	79 254	100 505

Not 12 Byggnadsinventarier

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 037 852	10 405 524
-Nyanskaffningar	396 240	
-Omklassificeringar	551 798	632 328
	11 985 890	11 037 852
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 429 237	-10 314 618
-Årets avskrivning	-52 669	-114 619
	-10 481 906	-10 429 237
Redovisat värde vid årets slut	1 503 984	608 615

3

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	646 148	1 278 897
Årets investering övrigt	3 245 372	1 946 661
Omklassificeringar till ombyggnad	-	-1 933 525
Omklassificeringar till byggnadsinventarier	-551 798	-632 328
Omklassificeringar övrigt	-1 768 227	-13 557
Redovisat värde vid årets slut	1 571 495	646 148

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden andelar HSB Stockholm:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsförsäkring	182 175	175 170
Medlemsavgifter	21 030	21 030
Fastighetsservice	44 386	50 984
Bevakningskostnader	6 404	-
Upplupen hyresintäkt	-	20 181
Upplupen intäkt	-	-
	253 995	267 365

Not 16 Långfristiga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
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 (0,786%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-16	2 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek 54392 (0,786%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-16	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 54473 (0,786%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-16	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 16045 (0,786%) bunden ränta t.o.m. 2020-01-16	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 16061 (0,834%) bunden ränta t.o.m. 2021-01-18	10 000 000	10 000 000
	50 974 750	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

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	59 315 000	59 315 000
	59 315 000	59 315 000

7

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Depositioner	590 435	471 645
Källskatt	3 317	4 179
Lagstadgade sociala avgifter	2 004	2 279
Moms att betala	525 065	633 917
Övriga skulder	-	1 372
	1 120 821	1 113 392

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna utgiftsräntor	83 127	67 328
Förskottsbetalda avgifter och hyror	4 235 726	4 510 867
Arvoden inkl sociala kostnader	111 724	111 968
Reparation	37 938	-
Underhåll	32 055	244 081
Driftskostnader	131 439	120 548
Administrativ förvaltning	28 642	35 821
Teknisk förvaltning	-	-
Pågående byggnadsarbeten butiker	161 136	190 077
Pågående byggnadsarbeten övrigt	90 366	-
Övrigt	529 160	197 485
	5 441 313	5 478 175

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
<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

	2019-06-30	2018-06-30
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier	4 175 967	4 186 180
	4 175 967	4 186 180

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

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

Not 23 Rapport om årsbokslutet

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Anna Ring, Wakers Consulting AB

Underskrifter

Nacka den 7 / 11 2019



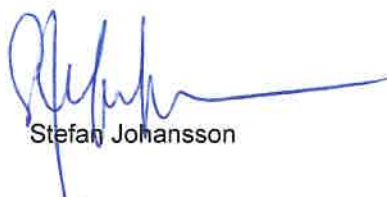
Peter Johansson
Ordförande



Roland Hagman



John-Erik Swartz



Stefan Johansson



Lena Sjömo



Adam Linder

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 11 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Berit Furugren
Föreningsvald revisor

Rapport om årsbokslutet/årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen

Till styrelsen i HSB brf Bergåsen i Nacka. Organisationsnummer 714000-0139.

Uppdraget

Jag har biträtt HSB brf Bergåsen i Nacka med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag. Det innebär att jag har beaktat tillämpliga lagar och normer samt genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar av underlag och rapporter för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Stockholm 2019- 11 - 11



Anna Ring

Srf Auktoriserad redovisningskonsult

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 år 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den 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 år 2018-07-01—2019-06-30 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 fortlopande 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 försumelse 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.

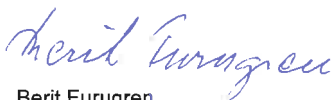
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 revisorsbedömning 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 12 november 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Berit Furugren
Förtroendevald revisor

Övrig ersättning till styrelseledamöter 2018-2019

Dessa ersättningar avser:	Ividi Peter Johansson	ZEC AB Kjell Zander	Per Lindström	Lena Sjömo	Summa
Timers. inkl moms resp. soc. kostn.	456,09	699,87	523,62	343,66	
Antal timmar	825,50	22,50	131,25	382,00	1 361,25
(Föregående år inom parentes)	(1044,50)	(158,00)	(168,50)	(183,25)	(1 522,75)
Administrativ förvaltning (bostäder)	238 940 kr	11 898 kr	15 447 kr	131 279 kr	397 564 kr
	(307 848)	(37 560)	(22 428)	(62 976)	(430 812)
Kommersiell förvaltning (lokaler)	137 566 kr	3 849 kr	37 570 kr	0 kr	178 985 kr
	(132 873)	(27 407)	(22 210)	(0)	(182 490)
Garage inkl lås + ext	0 kr	0 kr	3 534 kr	0 kr	3 534 kr
	(0)	(0)	(7 854)	(0)	(7 854)
VVS/VA	0 kr	0 kr	3 534 kr	0 kr	3 534 kr
	(5 332)	(0)	(11 521)	(0)	(16 853)
Gården / LAWAB	0 kr	0 kr	2 357 kr	0 kr	2 357 kr
	(3 456)	(0)	(6 283)	(0)	(9 739)
Balkonger	0 kr	0 kr	5 498 kr	0 kr	5 498 kr
	(13 628)	(0)	(15 185)	(0)	(28 813)
Rel.ritningar + UH-plan	0 kr	0 kr	785 kr	0 kr	785 kr
	(0)	(0)	(524)	(0)	(524)
Bredband	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
	(22 534)	(0)	(2 225)	(0)	(24 759)
Summa	376 506 kr	15 747 kr	68 725 kr	131 279 kr	592 257 kr
	(485 671)	(64 967)	(88 230)	(62 976)	(701 844)

2019 -10- 15

Motion 1

BRF Bergåsen

Från: Berit o Lennart Eriksson
Skickat: den 14 oktober 2019 22:04
Till: Brf Bergåsen
Ämne: Motion

Vill lämna en motion till kommande årsmöte!

Motion ang våra hissar modell större, särskilt Gv2.

Stora hissen som är dubbelt så stor som våra små
men klarar bara en belastning som är 25 % högre än de små enligt skyltning. MEN den klarar inte det heller.
Senast i juli var vi 2 par och överlastlampan tändes!!!
Tidigare råkade jag ut för att den inte klarade 5 personer heller vilket kan bli generande speciellt för sist instigande!

Föreslås en ombyggnad så att stora hissen i alla hus skall klara minst 700 kilo (verkliga).

Lennart Eriksson
Läg 31

2019 -10- 31

Till styrelsen
HSB brf Bergåsen i Nacka.

Motion till Ordinarie Föreningsstämma 2019

Utarbetande av Reviderad Ekonomisk Plan

Den ekonomiska planen för HSB brf Bergåsen i Nacka är från 1977-12-05. Planens syfte är att långsiktigt ge anvisningar om kommande kostnader och erforderliga intäkter för att klara drift, underhåll, finansiering, skatter m.m. Här anges hur medlemmarna skall bidra genom avgifter baserad på andelstal. Ett mycket viktigt dokument.

Sedan dess har föreningen under senare år genomgått väsentliga förändringar, så stora att en reviderad ekonomisk plan enligt lag skall ha utarbetas och godkänts av utsedda från myndighet. På ordinarie föreningsstämma 2006 (protokoll § 17 Omvandling av Bergåsen till äkta bostadsrättsförening) fattade medlemmarna beslut om framttagande av en reviderad ekonomisk plan. Avgift till föreningen skall enligt stadgar tas ut enligt andelstal. Andelstal skall godkännas på ordinarie stämmor av medlemmarna. Styrelsen har uppdraget.

Varför händer inget?

Jag föreslår att:

Styrelsen med anledning av denna motion snarast, skriftligen redovisar en lägesrapport med tidsplan hur styrelsen avser att en reviderad ekonomisk plan skyndsamt utarbetas och kommer myndigheter och medlemmar till handa.

Nacka den 30 oktober 2019



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

2019 -10- 31

Till styrelsen
HSB brf Bergåsen i Nacka.

Motion till Ordinarie Föreningsstämma 2019

Distribution av årsbudget för kommande verksamhetsår

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

Vid utsändande av material till ordinarie föreningsstämma bifogar styrelsen i fortsättningen budget för kommande verksamhetsår uppställd enligt föreningens kostnadsplan. Till denna redovisas även innevarande års utfall och budget. Enligt uppgift från styrelsen finns sådan handling.

För medlemmarna ger 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 material 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 vid en kommande revision införs att ovanstående budgethandling skall bifogas material till ordinarie föreningsstämma.

Nacka den 30 oktober 2019



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

Styrelsens kommentarer till inlämnade motioner 2019.

a) Motion från Lennart Eriksson : Hissar.

När nya bestämmelser inträdde, med krav på innerdörrar på hissarna, byttes de 8 hissarna i höghusen 2012 – 2013. Det är således nya hissarna som finns. För att hissarna ska kunna ta en större last krävs en helt ny typ av hiss. När hissarna byttes skulle den typen av hiss ha kostat fyra till fem gånger så mycket. Att byta hiss igen är för kostsamt och det är pengar föreningen behöver till andra typer av renoveringar. Att överlastlampan lyser är en fråga om inställningar som kan komma i obalans. Hissfirman ska se till att den är balanserad. Är den inte det, ring numret som står i hissen och rapportera felet.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

b) Motion från Bo Davidsson: Ekonomisk plan.

Arbete med den ekonomiska planen pågår. Målsättningen är att den ekonomiska planen kommer läggas fram till medlemmarna på nästa årsstämma för beslut.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

c) Motion från Bo Davidsson: Årsbudget.

Denna fråga var uppe som motion även förra året. Stämman avslog då förslaget om årsbudget.

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 separatreddovisas 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.

Styrelsen kommer dock se över möjligheterna till att presentera någon form av budget.

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.

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.

