



# ÅRSREDOVISNING 2021/2022

## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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

Solna, 3 oktober 2022

# **Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma år 2022 i HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna**

**Datum och tid: torsdag 27 oktober 2022, kl. 19:00.**

**Plats: Restaurang Industrivägen 1 (f d Haga Torn), Solna.**

## **Dagordning:**

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

**Styrelsen för Brf Blåkulla**

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna

Org.nr: 716417-8068

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna med säte i SOLNA org.nr. 716417-8068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1982. Fastigheten Sunnan 18 förvärvades 1982-01-29. Fastigheten Sunnan 20 förvärvades 1982-01-29. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sunnan 18	1982-01-29	1971 och 1973
Sunnan 20	1982-01-29	1971 och 1973

**Totalt 2 objekt**

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
406	garageplatser	0
27	lokaler (hyresrätt)	1339
414	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30790
28	lägenheter (hyresrätt)	2142
42	förråd	0
<b>Totalt 917 objekt</b>		<b>34271</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 19 st 1 rok, 115 st 2 rok, 201 st 3 rok, 75 st 4 rok, 28 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Solna Hagalund GA:6	G:A		8 / 102	Gårdsutrymmen, Vågar mm
Solna Hagalund GA:5	G:A			Garage, Gårdsutrymmen, Anordning för distribution och mätning av fjärrvärme

**Totalt 2 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Westerberg	Ledamot	2001-10-25	
Olle Berglund	Ledamot	2018-10-25	
Michael Fruehling	Ledamot	2014-10-21	
Pirjo Suur-Askola	Ledamot	2021-10-28	
Margareta Östergren	Ledamot	2020-10-22	
Kent Strömberg	Ledamot	2020-10-22	
Torbjörn Jonsson	Ledamot	2020-10-22	
Sara Jenny Stemme	Ledamot	2020-10-22	
Elizabeth Vujovic	Ledamot	2017-10-26	2021-10-28
Jyrki Sahamies	Ledamot	2018-10-25	
Pär Markgren	HSB Ledamot	2015-10-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Berglund, Michael Frühling, Jyrki Sahamies, Torbjörn Jonsson, Kent Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Michael Fruehling, Stefan Westerberg, Torbjörn Jonsson, Jyrki Sahamies.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Göran Lööw vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lars-Olov Lundin (sammankallande), Ewa Jenninger och Irini Mouratidou, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-07. På extra stämman deltog 147 medlemmar varav 16 fullmakter.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-28. På stämman deltog 52 medlemmar varav 5 fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-11-18.

På grundval av den omfattande expertutredningen av status för stammarna och vattenledningarna i föreningens fastigheter fattade styrelsen efter noggranna överväganden beslut om ett totalt utbyte av husens tappvattenrör (varm- och kallvattenledningarna). En omfattande informationsprocess genomfördes med utförlig skriftlig information till alla medlemmar och boende. Ett antal välbesökta informationsmöten hölls med pedagogiska presentationer av tappvattenprojektet. För de boende som så önskade hölls också enskilda möten med styrelsens konsult. Vid den välbesökta extra-stämman den 7 oktober 2021 antogs nära nog enhälligt styrelsens förslag, och den efterföljande samtyckesprocessen resulterade i endast några få fall av nej till tappvattenprojektet. (Dessa få fall förs, om så skulle behövas, till Hyresnämnden för avgörande). Parallellt med samtyckesprocessen genomförde styrelsen med konsultstöd upphandlingen av en totalentreprenör för tappvattenprojektet, där i sista omgången tre företag konkurrerade med sina anbud. Den 28 april 2022 fattade styrelsen beslut att anta anbudet från Nordisk VVS-Teknik AB. Företaget igångsatte genast sitt förberedande arbete för byggstart kring månadsskiftet augusti/september 2022. Om inget oförutsett inträffar ska utbytet av tappvattenledningarna vara klart till utgången av år 2023.

Från hösten 2021 kunde samtliga färdigrenoverade vindskontorslokaler börja hyras ut när pandemins strypgrepp om ekonomin avtog.

Styrelsens arbete med energiförbättringar och besparingsåtgärder fortsatte under året. Till dessa hörde utbytet av undercentraler samt utredningar för att installera solceller på yttertaken för egen produktion av el, före 2023 års utgång. Rysslands anfallskrig mot Ukraina under våren 2022 aktualiserade behovet av besiktning, översyn och åtgärder gällande föreningens fyra skyddsrum så att dessa uppfyller vad gällande offentliga regelverk föreskriver. Styrelsen kontrakterade två olika auktoriserade företag för skyddsrumsbesiktningar att inkomma med rapporter för att på basis av dessa kunna vidta eventuella nödvändiga åtgärder i skyddsrummen under 2022.

Styrelsen deltar genom sina företrädare aktivt i Hagalunds Samfällighetsförening respektive i projektet Platssamverkan Hagalund.

Styrelsen fortsatte under året arbetet med att se hur utgifter av olika slag kan begränsas eller minskas, samt överväga vilka möjligheter eller behov som finns till ökade intäkter. Styrelsen tog med expertkonsult från HSB fram en långsiktig ekonomisk verksamhetsanalys som med olika scenarieperspektiv på 10 års sikt ger underlag för styrelsens framtida överväganden gällande underhåll och investeringar i våra fastigheter, mot bakgrund av den förändrade samhällsekonomiska kontexten med bland annat stigande räntor och ökande inflation.

Medlemmarnas intresse för, omsorg om och engagemang i vårt gemensamma boende, den yttre miljön och det

serviceutbud som finns inom fastigheterna, är viktiga för att värna och vidareutveckla föreningens verksamhet till nytta för alla boende. Styrelsen vill uttrycka sin uppskattning för de olika frivilliga insatser som görs.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Årtal	Ändamål
1990	Renovering av hissar
2006	Byte av samtliga fönster till 3-glas
2010	Förnyelse av garagen
2014-2016	Relining av tappvattenrör
2015-2017	Renovering av fasad och balkonger
2018	Installation av laddstolpar
2018	Dränering längs 40-huset
2020	Renovering av innergården, inklusive lekplatsen
2021	Renovering av ramper ÖK port 30 och 40
2021	Breddad infart vid port 46
2021	Åtgärdat fallen mot portarna i båda husen
2021	Ledbelysning installerades i cykel- och barnvagnsrummen
2021	Fördjupad service av samtliga hissar
2021	Renovering av fastigheternas yttertak
2022	Översyn av gårdsbelysningen gjordes.
2022	Utredning av och beslut om utbyte av tappvattenrören.
2022	Upphandling av totalentreprenör för tappvattenprojektet gjordes.
2022	Undercentraler byttes till nya.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2022-2023	Utbyte av alla tappvattenrör
2022-2023	Installation av solceller för elproduktion på fastigheternas tak
2023-2024	Modernisering av alla hissar
2023-2024	Översyn av gårdsbjälklaget
2023-2024	Utredning av eventuell kompletterande fasadrenovering port 30-32 mot innergård

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och upplåten bostadsrätt under 2021 reglerades under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 517 och under året har det tillkommit 33 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 522.



Föreningen har 2 anställda lokalvårdare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	45	83	49	92	67
Skuldsättning, kr/kvm	2 284	1 737	1 777	1 817	1 855
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	124	120	122	121	133
Driftskostnad, kr/kvm	504	488	502	463	502
Årsavgifter, kr/kvm	475	475	474	475	473
Totala intäkter, kr/kvm	574	591	575	578	591
Nettoomsättning, tkr	21 269	21 590	21 100	21 240	21 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 898	-3 674	-8 278	-4 867	-5 408
Soliditet, %	52	59	59	58	58

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	28 671 309	0	90 139	28 761 448
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	82 363 025	0	2 834 861	85 197 886
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 679 728	0	1 354 277	4 034 005
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>113 714 062</b>	<b>0</b>	<b>4 279 277</b>	<b>117 993 339</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-13 040 866	-3 674 142	-1 354 277	-18 069 285
Årets resultat, kr	-3 674 142	3 674 142	-5 897 561	-5 897 561
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-16 715 008</b>	<b>0</b>	<b>-7 251 838</b>	<b>-23 966 846</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>96 999 054</b>	<b>0</b>	<b>-2 972 561</b>	<b>94 026 493</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 921 723 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 715 008
Årets resultat, kr	-5 897 561
Reservation till underhållsfond, kr	-3 276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 921 723
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-23 966 846</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-23 966 846</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	21 269 069	21 590 225
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-16 149 991	-15 555 294
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 217 133	-1 090 419
Planerat underhåll		-1 921 723	-1 973 771
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 506 018	-1 426 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 547 961	-4 545 330
Summa rörelsekostnader		<u>-26 342 825</u>	<u>-24 591 510</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 073 756</b>	<b>-3 001 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 558	8 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-848 363	-681 472
Summa finansiella poster		<u>-823 805</u>	<u>-672 858</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 897 561</b>	<b>-3 674 142</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	158 837 263	156 969 840
Inventarier och maskiner	Not 8	109 925	130 161
Pågående nyanläggningar	Not 9	790 810	120 824
		<u>159 737 997</u>	<u>157 220 824</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>159 738 497</u>	<u>157 221 324</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 166	16 502
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 737 483	3 913 459
Placeringskonto HSB Stockholm		9 743	9 734
Övriga fordringar	Not 11	92 791	25 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 774 719	1 324 510
		<u>4 629 903</u>	<u>5 290 025</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	15 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	84 372	309 931
Summa omsättningstillgångar		<u>19 714 275</u>	<u>6 599 956</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>179 452 772</u></b>	<b><u>163 821 280</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	28 761 448	28 671 309
Upplåtelseavgifter	85 197 886	82 363 025
Yttre underhållsfond	4 034 005	2 679 728
	<u>117 993 339</u>	<u>113 714 062</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-18 069 285	-13 040 866
Årets resultat	-5 897 561	-3 674 142
	<u>-23 966 846</u>	<u>-16 715 008</u>
Summa eget kapital	<u>94 026 493</u>	<u>96 999 054</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>76 597 758</u>	<u>58 607 530</u>
	76 597 758	58 607 530
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 709 772	1 249 772
Leverantörsskulder	1 281 037	1 012 517
Skatteskulder	2 006	33 291
Fond för inre underhåll	2 796 010	2 691 349
Övriga skulder	Not 17 364 982	223 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>2 674 713</u>	<u>3 003 906</u>
	8 828 521	8 214 696
Summa skulder	85 426 279	66 822 226
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>179 452 772</u></b>	<b><u>163 821 280</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 897 561	-3 674 142
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	5 547 961	4 545 330
Kassaflöde från löpande verksamhet	-349 601	871 187
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-515 844	163 424
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	153 825	-413 482
Kassaflöde från löpande verksamhet	-711 620	621 130
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-8 065 131	-4 586 594
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 065 131	-4 586 594
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	18 450 228	-1 298 912
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 925 000	3 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21 375 228	2 046 088
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>12 598 477</b>	<b>-1 919 376</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 233 124</b>	<b>7 152 500</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 831 598</b>	<b>5 233 124</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

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

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

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Uppskjuten skatt**

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

Noter	2022-04-30	2021-04-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 619 140	14 570 046
Individuell mätning el	1 495 984	1 251 601
Hyror	5 702 612	5 709 594
Övriga intäkter	140 351	804 469
Bruttoomsättning	<u>21 958 087</u>	<u>22 335 710</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-512 890	-569 358
Avsatt till inre fond	-176 127	-176 127
	<b>21 269 069</b>	<b>21 590 225</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 219 583	1 242 815
Reparationer	3 883 829	3 989 539
El	2 116 141	1 970 514
Uppvärmning	3 202 176	2 882 781
Vatten	446 462	548 751
Sophämtning	667 296	498 625
Fastighetsförsäkring	960 964	898 530
Kabel-TV och bredband	504 856	599 458
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	818 040	804 840
Förvaltningsarvoden	2 254 998	2 062 094
Övriga driftkostnader	75 646	57 348
	<b>16 149 991</b>	<b>15 555 294</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	272 335	234 490
Förbrukningsinventarier och varuinköp	315 623	306 176
Administrationskostnader	316 263	266 416
Extern revision	32 000	30 500
Konsultkostnader	110 188	168 523
Medlemsavgifter	170 724	84 315
	<b>1 217 133</b>	<b>1 090 419</b>



Noter	2022-04-30	2021-04-30
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	218 000	218 000
Revisionsarvode	8 514	8 370
Övriga arvoden	6 000	6 000
Löner och övriga ersättningar	694 559	665 748
Sociala avgifter	286 550	255 391
Uttagsbeskattning	246 322	237 713
Pensionskostnader och förpliktelser	26 774	36 296
Övriga personalkostnader	19 299	-822
	<b>1 506 018</b>	<b>1 426 696</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 678	1 637
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 035	5 835
Övriga ränteintäkter	845	1 142
	<b>24 558</b>	<b>8 613</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	679 775	632 606
Övriga räntekostnader	168 588	48 866
	<b>848 363</b>	<b>681 472</b>

Noter	2022-04-30	2021-04-30
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	177 987 139	172 072 287
Anskaffningsvärde mark	27 581 405	27 581 405
Årets investeringar	7 395 146	5 914 852
Årets utrangering	-2 100 864	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 862 826</b>	<b>205 568 544</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-48 598 704	-44 073 610
Årets avskrivningar	-4 495 724	-4 525 094
Årets utrangeringar	1 068 864	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 025 563</b>	<b>-48 598 704</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>158 837 263</b>	<b>156 969 840</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	234 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	187 000 000	187 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 408 000	3 408 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>438 608 000</b>	<b>438 608 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	235 441	235 441
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>235 441</b>	<b>235 441</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-105 280	-85 044
Årets avskrivningar	-20 236	-20 236
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-125 516</b>	<b>-105 280</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>109 925</b>	<b>130 161</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	120 824	1 449 082
Årets investeringar	669 986	-1 328 258
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>790 810</b>	<b>120 824</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500

Noter		2022-04-30	2021-04-30				
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>						
	Skattekonto	92 791	25 820				
		<b>92 791</b>	<b>25 820</b>				
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	1 389 749	1 040 765				
	Upplupna intäkter	384 970	283 745				
		<b>1 774 719</b>	<b>1 324 510</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	15 000 000	1 000 000				
		<b>15 000 000</b>	<b>1 000 000</b>				
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Handkassa	1 000	500				
	Handelsbanken	83 372	0				
	Nordea plusgiro	0	309 431				
		<b>84 372</b>	<b>309 931</b>				
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	282094	0,88%	2024-09-30	9 428 500	218 000	
	Stadshypotek AB	282095	0,88%	2024-09-30	4 065 500	94 000	
	Stadshypotek AB	302004	0,69%	2025-09-01	9 729 499	223 668	
	Stadshypotek AB	311590	0,60%	2025-09-30	9 188 802	189 460	
	Stadshypotek AB	312381	0,63%	2025-09-30	5 075 229	104 644	
	Stadshypotek AB	334367	0,62%	2025-12-30	10 500 000	240 000	
	Stadshypotek AB	365171	0,82%	2026-04-30	10 620 000	240 000	
	Stadshypotek AB	382957	1,17%	2029-09-30	19 700 000	400 000	
					78 307 530	1 709 772	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					69 758 670	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>76 597 758</b>	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					85 917 500	70 195 000

Noter	2022-04-30	2021-04-30
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 709 772	1 249 772
	<b>1 709 772</b>	<b>1 249 772</b>
<b>Not 17 Övriga skulder</b>		
Depositioner	72 000	0
Momsskuld	27 397	-13 254
Källskatt	10 095	10 384
Övriga kortfristiga skulder	255 490	226 731
	<b>364 982</b>	<b>223 861</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	31 425	16 804
Förutbetalda hyror och avgifter	1 159 740	1 743 598
Övriga upplupna kostnader	1 483 548	1 243 504
	<b>2 674 713</b>	<b>3 003 906</b>

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

#### Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Stambytet pågår.

Stockholm, den .....

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Jyrki Sahamies

.....  
Kent Strömberg

.....  
Margareta Östergren

.....  
Michael Fruehling

.....  
Olle Berglund

.....  
Pirjo Suur-Askola

.....  
Pär Markgren

.....  
Sara Jenny Stemme

.....  
Stefan Westerberg

.....  
Torbjörn Jonsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Göran Lööv  
Av föreningen vald revisor

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2021-05-01–2022-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2021-05-01--2022-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Lööv  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN WESTERBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-09-04 kl. 15:52:35



**OLLE BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-09-04 kl. 12:10:21



**MICHAEL FRUEHLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 15:59:21



**MARGARETA ÖSTERGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-09-02 kl. 22:47:29



**PÄR MARKGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-09-02 kl. 10:52:36



**PIRJO SUUR-ASKOLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 19:44:03



**JYRKI SAHAMIES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 15:52:22



**TORBJÖRN JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 18:43:23



**SARA JENNY STEMME**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 23:01:04



**KENT STRÖMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-09-02 kl. 15:45:04



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-09-06 kl. 08:32:46



**GÖRAN LÖÖW**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-09-09 kl. 12:22:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-09-06 kl. 08:31:54



**GÖRAN LÖÖW**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-09-07 kl. 15:10:03



# Valberedningens förslag till HSB:s Brf Blåkulla nr. 248:s årsstämma torsdagen den 27 oktober 2022

## **Ordinarie ledamöter styrelse**

Stefan Westerberg	vald till 2023
Sara Stemme	vald till 2023
Margareta Östergren	vald till 2023
Pirjo Suur-Askola	vald till 2023

Olle Berglund	omval 2 år till 2024
Michael Frühling	omval 2 år till 2024
Torbjörn Jonsson	omval 2 år till 2024
Kent Strömberg	omval 2 år till 2024

Anna Goussi	nyval 2 år till 2024
-------------	----------------------

## **Revisor**

Göran Lööw	omval 1 år till 2023
------------	----------------------

## **Distriktsombudsman**

Distriktsombud till HSB och suppleanter till distriktsombuden utses av styrelsen.

## **Antal och arvoden**

Valberedningens förslag resulterar i en styrelse bestående av 9 valda ledamöter. Valberedningen föreslår alltså att valda ledamöter skall vara 9 st. Stadgarna säger 7 - 11 ledamöter (inkl. HSB ledamot).

Valberedningen föreslår även att motsvarande fem (5) prisbasbelopp (oförändrat) utgår i arvode till styrelsen att fritt fördela inom sig. Valberedningen föreslår 18% av ett (1) prisbasbelopp i arvode till förtroendevald revisor. Valberedningen lämnar inget förslag för kommande valberednings arvode utan lämnar till årsmötet att föreslå. Nuvarande arvode är 18% av ett (1) prisbasbelopp att fördela inom valberedningen.

## **Valberedningens arbete:**

Valberedningen har haft ett antal fysiska träffar under 2022 och har haft regelbunden kontakt via mail. Vi har vid ett tillfälle träffat styrelsen och redogjort för valberedningens kommande arbete. Vi har även fört enskilda diskussioner med alla i styrelsen gällande behov av kompetens med mera. Valberedningen har haft gott stöd av föreningens förvaltare vid hjälp med anslag och information till medlemmarna. De medlemmar som anmält sitt intresse för förtroendeuppdrag i föreningen har vi träffat vid fysiska möten och intervjuat.

Solna den 2:a oktober 2022

Lars-Olov Lundin

Irini Mouratidou

Ewa Jenninger



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

### **Till styrelsen:**

#### Anna Goussi

Mitt namn är Anna Goussi och bor på port 36 med min dotter.

Under min arbetslivserfarenhet har jag jobbat mycket med affärsutveckling och då inom wellness branschen samt hotellbranschen.

Idrott, gå i naturen och träffa vänner & familj är något jag gör på min fritid.

Jag tycker att vi har en mycket fin förening och boende och det vore roligt att få vara med i styrelsen och fortsätta att driva medlemmarnas frågor och göra det bästa för Blåkullas förening.

Själv har jag bott här sen 1973. Jag har växt upp här och valde att bo kvar här då jag trivs så ligger det i mitt intresse att vi har det så bra som möjligt.

### **Till valberedningen:**

#### Helen Stockfelt

Jag är 69 år och därav pensionär. Har en dotter och ett vuxet barnbarn. Jag och min man har bott i Blåkulla sen 2005. Jag arbetade som präst då vi flyttade hit men bytte bana 2009 och började jobba på Arbetsförmedlingen. Året innan jag pensionerade mig jobbade jag som SFI-lärare här i Hagalund. Jag håller på att skriva en bok som jag började med 2009 och hoppas kunna slutföra den inom några år. På sommaren är vi ofta på vår kollonilott. Vi har också ett fritidshus i Dalarna dit vi åker året runt. För snart ett år sen åkte min man och jag till Uganda och hämtade fyra syskon, vars mor varit här sen 2014 och kommit att bli vår bonusdotter. Ett av barnen, en kille på 17 år har valt att bo med oss.

#### Monica Thelestam

Jag invandrade 1967 från Finland. Arbetade först som byrådirektör vid Styrelsen för Teknisk Utveckling, därefter från 1969 som forskare inom medicinsk mikrobiologi vid Karolinska Institutet. Har deltagit i diverse nämnder och kommittéer på Karolinska mot slutet av tiden där.

Har bott i Blåkulla sedan hösten 1985 och flyttat runt i 40 huset ett par gånger. Har inte haft möjlighet att tidigare engagera mig i arbete inom föreningen. Nu som pensionär har jag mer tid och vill gärna medverka i valberedningens arbete.

# Motioner till Brf Blåkullas föreningsstämma 2022

## **Motion nr 1/2022: Installation av solceller**

Eftersom jag inte hört vad styrelsen kom fram till på min motion om solceller förra året så kommer en ny

Att sätta upp solceller och ev ett batterirum på minst ena huset, kontrollera att man får om det fortfarande går att få bidrag vad det kostar och vad man tror det ger.

Björn Karlsson (Lgh 40:81)

## **Motion nr 2/2022: Satsa på solceller**

Tycker att vi ska satsa på solceller, det vore bra att se om det går och blir billigare.

Eivor Hammare (Lgh 36:113)

## **Motion nr 3/2022: Installering av solpaneler på taken med batteribank**

Risken för ett längre strömavbrott har ökat markant efter den senaste utvecklingen i Europa.

Utan el är våra hus i det närmaste obeboeliga. I alla fall om man bor några våningar upp.

Den verklighetsfrånvända skriften "Om kriget eller krisen kommer" menar att man skall klara behovet av vatten genom att hämta vatten från något utlämningsställe och bära det hem och sedan avloppsvattnet ut igen.

För en villa eller lågt hus kan det fungera men inte i våra hus med trånga mörka spiraltrappor.

Jag anser därför att vi bör bygga ett system som med solpaneler på taken lagrar energin i batteribank som åtminstone kan driva hissarna, låsen och belysningen.

I bästa fall även resten av elbehovet så vi skulle kunna bli självförsörjande på el.

Jarl Huldén (Lgh 42:93)

## **Motion nr 4/2022: Tydligare information på sorteringskärlen**

Det kan behövas tydligare info på vissa av våra sorteringskärl. Istället för *Hushållssopor* kan det stå *Brännbart*, vilket tydliggör vad som inte bör slängas där.

Tydliga bilder behövs där *papper* och *tidningar* ska slängas, samt för *plast* och *metall*, då vi har boende som har begränsad svenska som språk.

Sven och Helen Jansson Stockfelt (Lgh 46:084)

#### **Motion nr 5/2022: Fler behållare för cigarettfimpar**

Fimpar som kastas utanför de behållare som finns, ser trist ut och känns respektlöst mot oss alla, särskilt de av våra grannar som ser till att gården sköts om. Skulle det hjälpa med fler behållare?

Sven och Helen Jansson Stockfelt (Lgh 46:084)

#### **Motion nr 6/2022: Vägghasta fällbara stolar i entréerna.**

Föreslår att vägghasta fällbara stolar monteras i varje entré, så nära ytterdörrarna som möjligt.

Underlättar bl.a. vid på- och avtagning av broddar vintertid (för att undvika halkolyckor på stengolven).

Agneta Meijer (Lgh 36:54)

#### **Motion nr 7/2022: Fastighetsboxar i entréerna**

Fördelar med fastighetsbox.

- Med en fastighetsbox kan medlemmar ta emot brev och försändelser med ett maximalt mått på 8 x 25 x 35 cm direkt hem till huset.
- Genom att få posten utdelad i fastighetsbox kan säkerhetsdörrar utan inkast installeras som skydd mot brand och inbrott. Genom brevinkastet är det enkelt att föra in brandfarliga saker och annat som kan utgöra fara för liv.
- Om man väljer att inte byta sin dörr kan den gamla dörren förslutas med en plåt och isolering.
- Dörrar utan brevinkast minskar buller, lukt och drag från trapphusen.
- Brevlådor i entréerna kan ge möjlighet att posta brev.

PTS (Post- och telestyrelsen) har beräknat kostnaden för inköp och installation av en fastighetsbox till cirka 700 kronor exklusive moms per hushåll. Det finns idag både billigare och dyrare alternativ.

Eftersom fastighetsboxar klassificeras som inventarier kan kostnaden periodiseras över tiden. På så sätt kan kostnaden per år och fastighetsbox bli mycket låg. Förslaget för våra entréer som ni ser på bifogade bilder beräknas kosta 306 000 kr inklusive installation men andra alternativ finns.

Med anledning av ovanstående yrkar undertecknad  
- att stämman beslutar att installera fastighetsboxar i samtliga entréer i Brf Blåkulla.



Lars Ode (Lgh. 44:124)

### **Motion nr 8/2022: Digitala anslagstavlor**

Min motion handlar om digitala anslagstavlor. Jag föreslår att digitala anslagstavlor införs och sätts upp i portarnas entréer, på samma sätt som vår grannförening BRF Hagalunden har gjort. Detta skulle förenkla och snabba upp möjligheten att få ut olika budskap, från föreningen och övriga föreningar i området. Dessutom skulle pappersmängderna minska betydligt.

Maria Thiessen (Lgh 34:2104)

### **Motion nr 9/2022: Hjärtstartare**

Bostadsrättsföreningar rekommenderas att ha hjärtstartare. Vad jag vet har vi inga så jag föreslår att en startare köps till varje trappuppgång. Alternativt en i vardera huset i gången på plan ÖK.

Gunilla Eld (Lgh 36:092)

### **Motion nr 10/2022: Tvättpåsar till tvättmaskinerna**

Förslag från en tvättstuga i en annan brf: Styrelsen där hade köpt in tvättpåsar och försett varje tvättstuga med ett antal, plus tydlig anmaning att använda dem. Då slipper våra tvätttrummor bli deformerade och vassa, av byglar i BH:ar eller annan textil som innehåller metall. Under tiden kontoret varit stängt blir man medveten om hur mycket tid som måste gå åt till att gå runt och knacka till hålen i tvätttrummorna. I alla fall händer det hela tiden i 46an och jag är trött på att få hål i våra kläder, de gånger hålkneckaren inte hunnit före.

Helen Stockfelt (Lgh 46:084)

### **Motion nr 11/2022: Bokning av gästparkering**

Enligt min observation har gästparkeringsplatserna varit populära. De är fiffigt att ha när man har gäster som kommer på besök med bil. Parkeringsplatserna brukar nästan alltid vara fullbokade på helger, även ibland på vardagar.

Idag löper bokningstiden från kl 12 varje dag till kl 12 dagen efter. Men det är sällan som en gäst behöver använda parkeringsplatsen under alla dessa 24 timmar. Det är oftast så att mina gäster kommer på middag. Då behöver de bara parkera från cirka kl 18 till senast kl 00, vilket blir 6 timmar. Så varför ska jag eller någon annan granne ockupera en parkeringsplats i ytterligare 18 timmar? Detta gäller dessutom 5 dagar per månad, vilket är totalt 90 timmar. Så jag har då ockuperat 90 timmar av gästparkeringsplatser, genom att ha gäster 5 gånger per månad.

Vi är drygt 1 000 hushåll som delar de 6 stycken parkeringsplatserna och jag anser att vi kan utnyttja parkeringsplatserna mer effektivt än hur vi gör idag. Mitt förslag är att förkorta varje bokningstillfälle från 24 timmar till kortare löptid. Idag får varje hushåll boka parkeringsplatserna 5 gånger per månad vilket blir 120 timmar. Det är sällan som jag behöver 120 timmar gästparkering per månad.

Kan vi frigöra tider på parkeringsplatserna genom att exempelvis bryta ner löptider till 8 timmar? Om vi behåller möjligheten för varje hushåll att boka gästparkeringsplatser 5 dagar per månad så blir det 120 timmar. I det fall ett hushåll kan få boka en parkeringsplats i 8 timmar i sträck blir den möjligheten 120 delat med 8, alltså 15 tillfällen. Är inte 15 tillfällen bättre än 5 tillfällen per månad?

Att bryta ner löptider på varje bokningstillfälle skulle också effektivisera användningen av våra gästparkeringsplatser. Det har oftast varit så att dessa 6 parkeringsplatser inte har varit fulla varje gång jag fick förbi dem. Men om en gäst behöver parkeringsplatsen mellan kl 10 till 11 på en helgdag så kan inte han eller hon få en tid i och med att helger är oftast fullbokade.

Förslag till beslut: Bryt ner parkeringstider till åtta timmar per bokningstillfälle. Höj antalet tillfällen som man kan boka parkeringsplatser, exempelvis tio till femton tillfällen per månad.

Angelica Wang (Lgh 32:104)

## **Styrelsens svar på motioner till föreningsstämman 2022**

### **Motion nr 1, 2 och 3/2022: Installation av solceller på hustaken**

De tre motionerna föreslår att solceller/paneler bör installeras. Styrelsen delar synsättet att föreningen ska ha egen solenergiproduktion och besvarar förslagen samlat.

Styrelsen har sen 2020 med experthjälp utrett möjligheterna att få till stånd egen elproduktion från solenergi, vilket vi har informerat om via Hissbladet. Vissa konkreta åtgärder har också vidtagits som förberedelser till detta, till exempel adekvat renovering av huskropparnas yttertak. Styrelsen har för avsikt att installeringen av solceller/paneler på fastigheternas tak ska kunna göras under år 2023. Den eventuella möjligheten att lagra energin i en batteribank ska undersökas och övervägas i det fortsatta arbetet.

Därmed anses motionerna 1, 2 och 3 besvarade.

### **Motion nr 4/2022: Tydligare information på avfallskärnen**

Styrelsen har gett föreningens förvaltare i uppdrag att se om och hur informationen eventuellt skulle kunna göras än tydligare på avfallskärnen än vad som redan är fallet.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 5/2022: Fler behållare för cigarettfimpar**

Styrelsen vill påminna om att det i lag numera (från den 1 januari 2022) är förbjudet att slänga fimpar, snusprillor och annat småskräp på marken. Styrelsen har uppfattningen att det inte behövs fler behållare för fimpar än de som redan finns på innergården; vad som erfordras är att laglydigheten ökar.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 6/2022: Vägghasta fällbara stolar i entréerna**

Styrelsen har gett föreningens förvaltare i uppdrag att se hur en vägghast fällbar stol i varje entré kan installeras för att underlätta på- och avtagning av broddar vintertid.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 7/2022: Fastighetsboxar i entréerna**

Styrelsen delar inte uppfattningen att det finns ett antal fördelar med fastighetsboxar i entréerna; tvärtom kan det ses som en serviceförsämring eftersom den boende till exempel inte längre skulle få sin post, inklusive eventuella (morgon)tidningar och tidskrifter, direkt och bekvämt i sin dörrbrevlåda. Det nuvarande systemet underlättar också vid en boendes eventuella sjukdom, funktionshinder eller hög ålder. Fastighetsboxar skulle vidare ta onödig plats i entréerna och minska den estetiska kvalitet som entréerna har (till vilken den nyligen genomförda renoveringen av innertaken bidrar positivt).

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 8/2022: Digitala anslagstavlor**

Styrelsen menar att det nuvarande informationssystemet i föreningen med dels uppdaterad digital information via hemsidan ([www.blakulla.net](http://www.blakulla.net)), dels Hissbladet som anslås i alla 16 hissar samt på anslagstavlorna i alla entréer (ungefär två gånger per månad), fungerar väl, kompletterar varandra och är att föredra framför digitala anslagstavlor i entréerna. Mängden papper som åtgår för Hissbladet per år får anses vara försumbar.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 9/2022: Hjärtstartare**

Styrelsen kommer att utreda möjligheterna att inköpa och placera ut hjärtstartare i fastigheterna. Styrelsen är således positiv till motionens förslag,

men några olika faktorer (ekonomiska, praktiska, underhållsfrågor m.m.) behöver undersökas och övervägas.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 10/2022: Tvättpåsar till tvättmaskinerna**

Styrelsen menar att varje boende som använder tvättstugan ska se till att ha sina egna tvättpåsar – om behovet föreligger. Styrelsen har uppdragit åt förvaltaren att se hur ytterligare information kan ges i tvättstugorna om att tvätt med textil som innehåller metall av vass karaktär fordrar att den som tvättar använder tvättpåse. Information om att använda tvättpåsar för vissa slags plagg kommer också att ges i Hissbladet.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 11/2022: Bokning av gästparkering**

Styrelsen bedömer att det nuvarande bokningssystemet (inklusive tiderna) är väl fungerande för de cirka 440 hushåll som vi har i föreningen. De förslag som ges i motionen skulle komplicera bokningen av gästparkeringen, som ju i första hand tillkommit inom föreningen med tanke på att underlätta för längre besök (ett dygn, eller några dygn) hos den boende (av släkt, vänner) och inte för kortare visiter några timmar. För de senare finns i första hand gatuparkeringarna i Hagalund.

Därmed anses motionen besvarad.





# Fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**