



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hackspetten i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-0537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 28:26	1968-10-01	1968
Upplands Väsby Vilunda 28:89	1969-07-15	1968

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
241	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17602
124	lokaler (ink förråd)	703
96	garageplatser	0
183	p-platser	0
Totalt 644 objekt		18305

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 73 st 2 rok, 115 st 3 rok, 39 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Hedlund	Ordförande	2012-05-03	
Sven-Erik Jernström	Ledamot	2012-05-03	
Leif Wigh	Ledamot	2012-05-03	
Kennet Olsson	Ledamot	2016-05-10	
Branislav Grbic	Ledamot	2012-05-03	
Hélène Liselott Andersson	Ledamot	2015-05-06	
Fredrik Axonius	HSB-Ledamot	2020-12-01	
Jan Olsson	Suppleant	2020-07-05	2022-06-07
Gunilla Evén Tek	Suppleant	2022-06-07	
M Leila Pettersson	Suppleant	2019-05-15	2022-06-07
Hans Teirfolk	Suppleant	2021-06-08	
Jimmy Juhana Halonen	Suppleant	2022-06-07	
Torbjörn Håkansson	Suppleant	2022-06-07	
Sara Gjnös Pertow	Suppleant	2021-06-08	2022-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sven Erik Jernström, Helene Andersson, Leif Wigh, Branislav Grbic och suppleanterna är Hans Teirfolk, Gunilla Evén och Jimmy Halonen.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Sven-Erik Jernström, Leif Wigh, Kennet Olsson, Sven Hedlund.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: M Leila Pettersson med Minna Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Hans Jakobsson (sammankallande) och IngaLill Mattsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. På stämman deltog 20 medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2 % fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-21.

Under 2022 har:

Byte av fönster avslutats

Med anledning av fönsterbytet har en ny OVK genomförts

Byte av entretak över entreerna i tvärhusen

Byte av samtliga luckor inkl ny tätning över luftutsläpp på tak

Renovering av gymlokal

Utredningsarbete avsseende tak och solpaneler fortsätter

Om det ekonomiska läget är gynsamt och om tillåtelse medges från kommunen kommer styrelsen de närmaste åren att genomföra en ombyggnad av taken för att möjliggöra utplacering av solpaneler. De stigande elkostnaderna har än så länge inte påverkat föreningens ekonomi i någon större omfattning pga gynsamt fastprisavtal vilket upphör i början av 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 312 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 313.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	161	190	426	179	248
Skuldsättning, kr/kvm	4 090	3 288	3 401	3 505	2 303
Räntekänslighet, %	6	5	5	5	3
Energikostnad, kr/kvm	204	203	208	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	616	610	574	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	746	731	717	703	692
Totala intäkter, kr/kvm	817	827	1 034	0	0
Nettoomsättning, tkr	15 525	15 737	19 515	14 444	14 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	-91	-647	4 447	-1 579	1 400
Soliditet, %	16	19	19	14	23

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 915 813	0	0	1 915 813
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	568 087	0	0	568 087
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 621 474	0	-697 643	4 923 831
S:a bundet eget kapital, kr	8 105 374	0	-697 643	7 407 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 837 499	-646 507	697 643	7 888 635
Årets resultat, kr	-646 507	646 507	-90 918	-90 918
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 190 992	0	606 725	7 797 717
S:a eget kapital, kr	15 296 366	0	-90 918	15 205 448

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 632 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 329 643 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	7 888 635
Årets resultat, kr	-90 918
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 797 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-824 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	256 975
Balanseras i ny räkning, kr	7 230 692

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 524 825	15 736 575
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 100 921	-11 147 123
Övriga externa kostnader	Not 3	-456 102	-298 978
Planerat underhåll		-256 975	-1 329 643
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-364 785	-322 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 783 861	-2 794 274
Summa rörelsekostnader		<u>-14 962 646</u>	<u>-15 893 017</u>
Rörelseresultat		562 179	-156 442
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 107	3 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-662 204	-493 993
Summa finansiella poster		<u>-653 097</u>	<u>-490 066</u>
Årets resultat		-90 918	-646 507

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 70 034 967	72 818 829
Inventarier och maskiner	Not 9 0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10 18 269 778	3 224 688
	<u>88 304 745</u>	<u>76 043 517</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>88 304 745</u>	<u>76 043 517</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	51 741	137 881
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 446 266	4 968 234
Övriga fordringar	Not 11 154 658	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 556 185	539 718
	<u>5 208 850</u>	<u>5 646 819</u>
Kassa och bank	Not 13 686 849	681 454
Summa omsättningstillgångar	<u>5 895 699</u>	<u>6 328 273</u>
Summa tillgångar	<u>94 200 444</u>	<u>82 371 790</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 915 813	1 915 813
Upplåtelseavgifter	568 087	568 087
Yttre underhållsfond	4 923 831	5 621 474
	<u>7 407 731</u>	<u>8 105 374</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 888 635	7 837 499
Årets resultat	-90 918	-646 507
	<u>7 797 717</u>	<u>7 190 992</u>
Summa eget kapital	<u>15 205 448</u>	<u>15 296 366</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>26 483 012</u>	<u>26 893 011</u>
	26 483 012	26 893 011
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 48 386 164	33 296 164
Leverantörsskulder	1 311 588	4 691 456
Skatteskulder	34 280	34 716
Fond för inre underhåll	245 478	248 702
Övriga skulder	Not 16 9 408	9 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 525 067</u>	<u>1 902 332</u>
	52 511 984	40 182 413
Summa skulder	78 994 996	67 075 424
Summa eget kapital och skulder	<u>94 200 444</u>	<u>82 371 790</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-90 918	-646 507
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 783 861	2 794 274
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 692 943	2 147 767
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 999	1 097 591
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 760 429	2 892 165
Kassaflöde från löpande verksamhet	-151 485	6 137 524
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-15 045 090	-3 224 688
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 045 090	-3 224 688
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	14 680 001	-2 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 680 001	-2 075 000
Årets kassaflöde	-516 573	837 836
Likvida medel vid årets början	5 649 688	4 811 852
Likvida medel vid årets slut	5 133 114	5 649 688

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.

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 1 519 kronor per lägenhet.

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 125 024	12 867 672
Individuell mätning el	641 115	606 281
Hyror	1 103 635	1 101 669
Bredband	361 500	361 500
Övriga intäkter	353 504	890 994
Bruttoomsättning	<u>15 584 778</u>	<u>15 828 116</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-59 833	-91 541
Hyresförluster	-120	0
	15 524 825	15 736 575
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 376 423	2 439 850
Reparationer	1 775 768	1 974 625
El	1 208 158	1 202 618
Uppvärmning	2 400 295	2 470 813
Vatten	773 861	643 210
Sophämtning	531 925	451 471
Fastighetsförsäkring	307 624	295 792
Kabel-TV och bredband	457 335	457 331
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	430 159	418 539
Förvaltningsarvoden	791 940	746 780
Övriga driftkostnader	47 433	46 093
	11 100 921	11 147 123
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	162 549	29 003
Hyror och arrenden	8 550	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 488	2 852
Administrationskostnader	106 667	107 742
Extern revision	10 375	20 500
Konsultkostnader	22 343	68 750
Medlemsavgifter	70 130	70 130
	456 102	298 978
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	287 384	251 217
Revisionsarvode	12 075	11 900
Övriga arvoden	2 349	4 284
Sociala avgifter	62 977	55 598
	364 785	322 999
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Avskrivningar byggnader	2 512 118	2 522 531
Avskrivningar markanläggningar	271 743	271 743
	<u>2 783 861</u>	<u>2 794 274</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 491	3 589
Övriga ränteintäkter	2 615	338
	9 107	3 927
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	661 413	493 134
Övriga räntekostnader	791	859
	662 204	493 993

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	114 963 411	110 502 896
Anskaffningsvärde mark	1 574 639	1 574 639
Årets försäljning/utrangeringar	0	0
Årets investeringar	0	4 460 515
Årets utrangeringar	-2 394 716	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 143 334	116 538 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-43 719 221	-41 196 689
Årets avskrivningar	-2 783 861	-2 522 531
Årets försäljning/utrangeringar	2 394 716	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 108 366	-43 719 221
Utgående bokfört värde	70 034 967	72 818 829
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	144 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 764 000	2 820 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 644 000	3 872 000
Summa taxeringsvärde	257 408 000	211 692 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	118 750	118 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 750	118 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-118 750	-118 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 750	-118 750
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 224 688	4 460 515
Årets investeringar	15 045 090	3 224 688
Avslut till investering	0	-4 460 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 269 778	3 224 688
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	154 658	986
	154 658	986
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	556 185	539 718
	556 185	539 718
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	668	2 625
Swedbank	686 181	678 829

Noter	2022-12-31	2021-12-31
	686 849	681 454

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758214837	0,89%	2026-07-15	9 887 500	50 000
Nordea	39758245554	0,46%	2023-01-31	15 697 319	380 000
Nordea	39758253557	2,13%	2023-01-04	16 850 000	200 000
Nordea	39758306758	3,09%	2023-12-21	14 548 845	300 000
Nordea	39788883532	1,34%	2024-01-17	6 385 512	240 000
Nordea	39788898157	1,35%	2024-03-20	11 500 000	1 000 000
				74 869 176	2 170 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 64 019 176

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 483 012

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.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 77 190 000 65 222 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	48 386 164	33 296 164
	48 386 164	33 296 164

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	9 044	9 044
Momsskuld	364	0
	9 408	9 044

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	180 683	86 814
Förutbetalda hyror och avgifter	1 341 111	1 230 424
Övriga upplupna kostnader	1 003 273	585 094
	2 525 067	1 902 332

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Branislav Grbic.....
Fredrik Axonius.....
Georges Antoun.....
Hélène Liselott Andersson.....
Kennet Olsson.....
Leif Wigh.....
Sven Hedlund.....
Sven-Erik Jernström

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
M Leila Pettersson
Av föreningen vald revisor.....
Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Motion 1

Jag noterar ganska ofta att lamporna i våra tvättstugor under Hagtornsvägen 2-6 är tända, trots att tvättstugan är stängd (dvs sent på kvällen/natten). Skulle man inte kunna ha någon automatisk avstängning för det?

Vill även lägga till att det vore bra med rörelsesensorer även i trapphusen – skulle vara väldigt smidigt och skönt.

**Maria Mjärdner
Hagtornsvägen 2
Lägenhet 225**

Styrelsen svar:

Tvättstugorna kommer att förses med rörelsesensorer som automatiskt tänder och släcker ljuset.

Arbetet har påbörjats när detta skrivs (början av april). När det gäller trapphusen avvaktar vi tills det är dags att byta armaturer.

Från: Brf Hackspetten
Till: Sven Hedlund
Ärende: Fwd: Motioner
Datum: den 1 mars 2023 21:42:55

Sven Hedlund från mobil
0705401544
Info@hackspetten.com

Vidarebefordrat brev:

Från: Madelene Westerlund <madelene.brost@gmail.com>
Datum: 27 februari 2023 20:33:07 CET
Till: Brf Hackspetten <info@hackspetten.com>
Ämne: Motioner

Hej!
Jag har 3 motioner

1, se över alla cykelförråd och gör det möjligt att hänga upp cyklar även i taket
I en del cykelförråd står cyklar i princip på varandra idag.

2, Cykelinventering och släng cyklar som ingen längre vill kännas vid, märk
upp cyklar och de som ingen har gjort anspråk på efter X antal påminnelser
skänks till cykelverkstaden på Hasselgatan.

3 ha en hjärtstartare tillgänglig i föreningen som kan hämtas om hjärtstopp
inträffar (SMS livräddare får larm ifall misstänkt hjärtstopp sker i närheten
och kan då plocka upp en hjärtstartare på väg till den nödställda. (Kanske kan
de som är SMS livräddare få access till en plats där den säkert kan förvaras)

Med vänlig hälsning
Madelene Westerlund

Styrelsens svar:

1. I en del av cykelförråd finns redan idag krokar men styrelsen är i princip positiv till att installera krokar där det är praktiskt möjligt. Vi undersöker även om det är möjligt att utnyttja något av de utrymmen som används som matkällare till uppställning av cyklar.
2. Detta har genomförts ett antal gånger och kommer att göras igen . Ett praktiskt problem är att vi måste förvara cyklarna en viss tid innan de avyttras. På "Mitt HSBs" tips och kunskapsbank finns information om vilka regler som gäller för rensning av cykelförråd.
3. En behjärtansvärd funktion men som styrelsen i dagsläget anser det svårt att genomföra. Området är stort och för att det ska vara effektivt skulle flera startare behövas. Den enda placering som är möjlig är i portarna där det finns stor risk för vandalisering och okynnesanvändning.

Inför årsstämma 2023

- Tillsammans med ett par grannar har jag samlat ihop lite önskemål inför årets årsstämma.
- Nya parkbänkar som man kan flytta på gården. De två som finns idag så är den ena ostabil och välter om man sitter på ena sidan. Den andra bänken är gammal, ostabil och man får stickor. Dem används flitigt!
Förslag: Köpa nya.
- Nya moduler som rutschkana, klätterställning för äldre barn också. Byta ut den röda på kullen (som är sliten).
Förslag: Köpa in något nytt, kanske byta ut vissa saker?
- Vaktare som patrullerar i källaren eftersom det varit en del inbrott i långan Hdmv 40-58.
- Bokningssystem till gymmet, likt som för tvättstugan.
Förslag: Någon billigare variant av bokningssystem.

Lägga till ett till telefonnummer i porttelefonen för varje lägenhet
Förslag: Lägga till via operatören?

Jan Jans

2023-02-28

Sara Cenic
Holmudgen 44
0729618059

Styrelsen svar:

Nya bänkar köps in.

Lekutrustningen besiktas varje år och är fullt funktionsduglig och godkänd enligt gällande normer. Större lekmoduler är förenade med stora kostnader både vad gäller inköp och underhåll. För denna typ av utrustning rekommenderar vi besök på någon av de närliggande kommunala lekplatserna.

Vi har vaktarrondering varje natt på oregelbundna tider. Det finns även lyssningslarm i källarna som är i funktion nattetid.

Befintligt bokningssystem för tvättstugorna skulle kunna användas för ändamålet men det behövs en omfattande programmering av uppgifter. För närvarande är endast 14 användare registrerade på gymmet så styrelsen anser inte att behovet föreligger ännu.



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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