



# ÅRSREDOVISNING 2021

## HSB Brf Kajen

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.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB bostadsrättsförening Kajen i Nacka

### KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

**Samtliga medlemmar i HSB bostadsrättsförening Kajen i Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma**

**Tid: Måndagen den 13 juni kl: 18:00**  
**Plats: HSB Stockholm. Fleminggatan 81.**  
**Lokal HSB Salen**

Vid föreningsstämman kommer vi välja 2 ledamöter och 1 suppleant till styrelsen från er boende, samt samarbetskommitté, valberedning och revisor.

Det är enbart ni som har undertecknat upplåtelseavtalet och blivit medlemmar i bostadsrättsföreningen som har rätt att rösta på föreningsstämman.

### DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av samarbetskommitté
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleanter
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. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a) Beslut gällande fastighetsreglering av mark (beskrivning bifogas)
  - b) Beslut om bildande av ny gemensamhetsanläggning avser övernattningslägenheten
25. Föreningsstämmans avslutande.

### REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman 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

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medför ett biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!



Org Nr: 769631-7721

# Styrelsen för HSB Brf Kajen i Nacka

Org.nr: 769631-7721

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF KAJEN I NACKA

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka (769631–7721) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades den 3 februari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 29 februari 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ämnar bli ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Nacka Skarpnäs 2:23

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Försäljning och produktion har pågått under verksamhetsåret.

Bostadsrättsföreningen är försäkrad hos Folksam.

| Objekt            | Antal | Kvm     |
|-------------------|-------|---------|
| Bostadsrätter     | 116   | 9 100,5 |
| Hyresrätter       |       |         |
| Lokaler           |       |         |
| Parkeringsplatser | 16    |         |
| Garageplatser     | 100   |         |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Stämma*

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 24 juni 2021.

#### *Styrelse*

Styrelsen har haft nedan sammansättning under verksamhetsåret 2021.

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Ordförande      | Petrus Jansson    |
| Vice ordförande | Henrik Wahren     |
| Sekreterare     | Camilla Brännfors |
| Ledamot         | Eva Hedenskog     |
| Ledamot         | René Lintunen     |
| Suppleant       | Anna Örnehus      |
| Suppleant       | Krister Norlin    |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

***Firmatecknare***

Firmatecknare varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors Eva Hedenskog och René Lintunen två i föreningen.

***Revisorer***

Följande personer varit valda som revisorer:

Kenneth Strömberg  
BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

***Representanter i HSB:s fullmäktige***

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

***Valberedning***

Det har inte varit någon utsedd valberedning då bostadsrättsföreningen är under uppförande.

***Underhållsplan***

Underhållsplan för planerat underhåll kommer att upprättats av styrelsen när byggnaderna är färdigställda.

***Fastighetsbesiktning***

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktion och färdigställande av fastigheten inte är klar.

***Årsavgifter***

Då det ännu ej finns några boende medlemmar uttas inga årsavgifter.

***Genomfört och planerat underhåll***

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion och byggnaden ej är färdigställd.

***Ekonomisk plan***

Den ekonomiska planen blev registrerad hos Bolagsverket den 9 september 2021.

***Tecknade avtal med HSB Stockholm***

Avtal har tecknats avseende fastighetsskötsel, rådgivning förvaltartjänster, avtal för drift och energi och ekonomisk förvaltning

***Inflyttning***

Inflyttning i bostadsrättsföreningen startar den 23 mars och avslutas den 15 december 2022.

***Avtal Corepark***

Avtal är tecknat med Corepark som avseende parkeringsdriften för garaget i fastigheten.

***Avtal Telenor***

Avtal har tecknats med Telenor avseende uppkoppling mot bredbandsnät.

## Gemensamhetsanläggning

Under verksamhetsåret har 6 gemensamhetsanläggningar och en samfällighetsförening bildats. Samfällighetsföreningen som bildats heter Telegrafbergets samfällighetsförening och förvaltar två av gemensamhetsanläggningarna, Skarpnäs ga:19–20. De övriga fyra gemensamhetsanläggningarna förvaltas via delägarförvaltning och har därmed ingen styrelse som ansvarar för bl.a. driften.

Dessa anläggningar har vunnit laga kraft under 2021.

### *Telegrafbergets samfällighetsförening*

Det finns 2 gemensamhetsanläggningar med föreningsförvaltning (GA:19–20).

I dessa ingår 9 fastighetsägare.

Det finns 4 gemensamhetsanläggningar med delägarförvaltning (GA:15–18).

Delägare är Brf Fyrhusen, Brf Kajen, Brf Telegrafan och Telegrafbergets fastigheter.

De olika anläggningarna avser följande:

#### Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:15)

Tomrör

#### Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:16)

Här ingår parkering och parkeringar på gångväg med tillhörande skyltning, markering och avgränsningar.

#### Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:17)

Gångbro, hiss, ramp och gångvägar, räcken, ytskikt, skyltar och armatur med ledningar, takterrass, bastu och relaxrum med tillhörande utrustning, övernattningsrum, gymlokal och konstverk.

#### Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:18)

Hiss, hisshallar, trappa med vilplan, entréer mm.

#### Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:19)

Vägar, Elledning och/eller belysning

#### Gemensamhetsanläggning (Skarpnäs ga:20)

Avloppsanläggning, Vattenförsörjning



## Medlemsinformation

### *Medlemmar*

Föreningen hade sju medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021.

## Förslag till disposition av årets resultat

### **Styrelsens disposition**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                   | 2 733         |
| Årets resultat                        | <u>13 268</u> |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>16 001</b> |

### **Stämman har att ta ställning till:**

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Balanseras i ny räkning | 16 001 |
|-------------------------|--------|

**HSB Brf Kajen i Nacka**

|                                           |       | <b>2021-01-01</b> | <b>2020-01-01</b> |
|-------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                    |       | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                    |       |                   |                   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                   |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                       | Not 1 | -4 874            | -4 499            |
| Summa rörelsekostnader                    |       | -4 874            | -4 499            |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |       | <b>-4 874</b>     | <b>-4 499</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                 |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 2 | 22 029            | 5 511             |
| Resultat från andelar i dotterföretag     | Not 3 | 0                 | 0                 |
| Summa finansiella poster                  |       | 22 029            | 5 511             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |       | <b>17 155</b>     | <b>1 012</b>      |
| Skatt på årets resultat                   |       | -3 887            | -216              |
| <b>Årets resultat</b>                     |       | <b>13 268</b>     | <b>796</b>        |

**HSB Brf Kajen i Nacka****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|       |                    |                    |
|-------|--------------------|--------------------|
| Not 4 | <u>202 411 750</u> | <u>202 411 750</u> |
|       | 202 411 750        | 202 411 750        |

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |               |               |
|-------|---------------|---------------|
| Not 5 | <u>25 500</u> | <u>25 500</u> |
|       | 25 500        | 25 500        |

Summa anläggningstillgångar

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <u>202 437 250</u> | <u>202 437 250</u> |
|--------------------|--------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

|           |         |
|-----------|---------|
| 1 502 500 | 130 000 |
|-----------|---------|

Avräkningskonto HSB Stockholm

|           |         |
|-----------|---------|
| 1 481 567 | 892 586 |
|-----------|---------|

Övriga fordringar

|       |             |       |
|-------|-------------|-------|
| Not 6 | 480 343 800 | 2 800 |
|-------|-------------|-------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|       |               |              |
|-------|---------------|--------------|
| Not 7 | <u>11 870</u> | <u>2 612</u> |
|       | 483 339 737   | 1 027 999    |

Kortfristiga placeringar

|       |            |           |
|-------|------------|-----------|
| Not 8 | 24 500 000 | 1 100 000 |
|-------|------------|-----------|

Summa omsättningstillgångar

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <u>507 839 737</u> | <u>2 127 999</u> |
|--------------------|------------------|

**Summa tillgångar**

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <u><b>710 276 987</b></u> | <u><b>204 565 249</b></u> |
|---------------------------|---------------------------|

**HSB Brf Kajen i Nacka**

| <b>Balansräkning</b>                  | <b>2021-12-31</b>         | <b>2020-12-31</b>         |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                   |                           |                           |
| <i>Fritt eget kapital</i>             |                           |                           |
| Balanserat resultat                   | 2 733                     | 1 937                     |
| Årets resultat                        | 13 268                    | 796                       |
|                                       | <u>16 001</u>             | <u>2 733</u>              |
| Summa eget kapital                    | <u>16 001</u>             | <u>2 733</u>              |
| <b>Skulder</b>                        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga skulder</i>           |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut           | Not 9 480 000 000         | 145 000 000               |
| Skatteskulder                         | 344 236                   | 766                       |
| Övriga skulder                        | Not 10 229 916 750        | 59 561 750                |
|                                       | <u>710 260 986</u>        | <u>204 562 516</u>        |
| Summa skulder                         | 710 260 986               | 204 562 516               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b><u>710 276 987</u></b> | <b><u>204 565 249</u></b> |



## HSB Brf Kajen i Nacka

### 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

#### 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

Föreningen köpte samtliga aktier i Nackajen Mark AB som ägde Nacka Skarpnäs 2:23 för 43 722 430 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 43 722 430 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**HSB Brf Kajen i Nacka**

| <b>Noter</b> |                                                  | <b>2021-01-01</b> | <b>2020-01-01</b> |
|--------------|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              |                                                  | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| <b>Not 1</b> | <b>Drift och underhåll</b>                       |                   |                   |
|              | Fastighetsförsäkring                             | 4 874             | 4 499             |
|              |                                                  | <u>4 874</u>      | <u>4 499</u>      |
| <b>Not 2</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering               | 22 029            | 5 511             |
|              |                                                  | <u>22 029</u>     | <u>5 511</u>      |
| <b>Not 3</b> | <b>Resultat från andelar i dotterföretag</b>     |                   |                   |
|              | Värdeöverföring från dotterbolag, RedU9          | 0                 | 43 722 430        |
|              | Nedskrivning av aktier i dotterbolag, RedU9      | 0                 | -43 722 430       |
|              |                                                  | <u>0</u>          | <u>0</u>          |

**HSB Brf Kajen i Nacka**

| <b>Noter</b>                                                                                                                                | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 4 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 202 411 750        | 0                  |
| Årets investering fastighet Nacka Skarpnäs 2:23                                                                                             | 0                  | 158 714 320        |
| Värdeöverföring från dotterbolag, Nackajen Mark AB                                                                                          | 0                  | 43 697 430         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>202 411 750</b> | <b>202 411 750</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>202 411 750</b> | <b>202 411 750</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 38 000 000         | 0                  |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 0                  | 0                  |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 47 000 000         | 46 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 0                  | 0                  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>85 000 000</b>  | <b>46 000 000</b>  |
| <b>Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                                                         |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 25 500             | 500                |
| Årets investeringar Aktier i Nackajen Mark AB                                                                                               | 0                  | 25 000             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>25 500</b>      | <b>25 500</b>      |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                | 500                |
| <b>Not 6 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                 |                    |                    |
| HSB Bostad Byggnadskreditiv                                                                                                                 | 480 000 000        | 0                  |
| HSB Bostad övriga fordringar                                                                                                                | 3 800              | 2 800              |
| HSB Bostad eventuell fastighetsskatt tax 2022                                                                                               | 340 000            | 0                  |
|                                                                                                                                             | <b>480 343 800</b> | <b>2 800</b>       |
| <b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                   |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 1 876              | 2 250              |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 9 994              | 362                |
|                                                                                                                                             | <b>11 870</b>      | <b>2 612</b>       |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 8 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                       |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 24 500 000         | 1 100 000          |
|                                                                                                                                             | <b>24 500 000</b>  | <b>1 100 000</b>   |
| <b>Not 9 Skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                    |                    |                    |
| Swedbank Byggnadskreditiv                                                                                                                   | 480 000 000        | 145 000 000        |
|                                                                                                                                             | <b>480 000 000</b> | <b>145 000 000</b> |
| Beviljad Limit                                                                                                                              | 480 000 000        | 315 000 000        |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                   |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                              | 122 877 000        | 122 877 000        |

**HSB Brf Kajen i Nacka**

| <b>Noter</b>                                                    | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Övriga skulder</b>                                    |                    |                   |
| Förvärv av aktier Nackajen Mark AB & överlåtelse av fastigheten | 202 436 750        | 57 436 750        |
| Förskott insats                                                 | 27 475 000         | 2 125 000         |
| Övriga kortfristiga skulder HSB Bostad                          | 5 000              | 0                 |
|                                                                 | <b>229 916 750</b> | <b>59 561 750</b> |

**Not 11 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Camilla Brännfors

.....  
Eva Hedenskog

.....  
Petrus Jansson

.....  
René Lintunen

.....  
Henrik Wahren

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet**

.....  
Kenneth Strömberg  
Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CAMILLA BRÄNNFORS

Styrelseledamot

Serienummer:

IP: 81.225.xxx.xxx

2022-04-11 12:33:45 UTC



## PETRUS JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer:

IP: 78.73.xxx.xxx

2022-04-11 12:37:54 UTC



## René Sebastian Lintunen

Styrelseledamot

Serienummer:

IP: 85.226.xxx.xxx

2022-04-11 13:01:23 UTC



## Henrik Wahren

Styrelseledamot

Serienummer:

IP: 90.235.xxx.xxx

2022-04-13 13:23:52 UTC



## EVA HEDENSKOG

Styrelseledamot

Serienummer:

IP: 94.255.xxx.xxx

2022-04-19 07:20:38 UTC



## KENNETH STRÖMBERG

Internrevisor

Serienummer:

IP: 78.66.xxx.xxx

2022-04-19 07:34:51 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer:

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-04-19 07:52:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: 20UCM-KV66U-GASJ2-71XOE-Y745M-D2Q8N

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



HSB – där möjligheterna bor

## **Beslut gällande fastighetsreglering av mark**

Fastigheten i sin nuvarande form bildades vid avstyckning enligt vid den tiden gällande detaljplan.

Vid genomförandet uppmärksammade man dock att den mark som nu ska regleras till fastigheten bör tillhöra kvartersmarken då underhåll av berget måste ske från tidigare planlagd kvartersmark.

Vad man vet finns det inget underhållsbehov av berget varken i dagsläget eller i överskådlig framtid men det går inte att fastställa när ett eventuellt behov av underhåll uppstår.

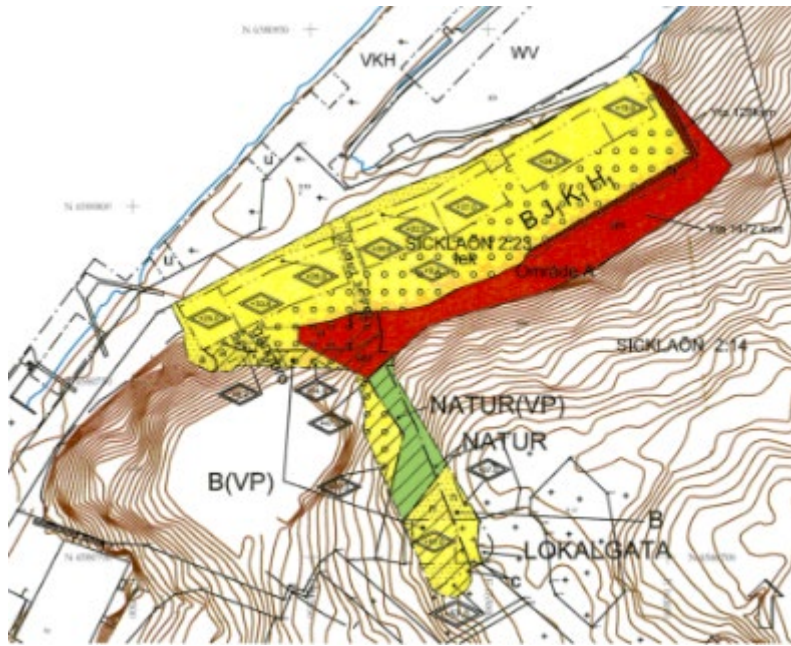
För att kompensera bostadsrättsföreningen Kajen i Nacka för detta utökades bostadshusets totalhöjd och fasadliv något. Det ett område om ca 1600 kvm som är tänkt att regleras till eran fastighet, Skarpnäs 2:23, mot en ersättning på 129 600 kr.

Se rödmarkerat område på kartbilden nedan. Ersättningen som är marknadsmässig och är ett värde som läggs till på fastighetens marknadsvärde. Den ersättning som ska utgå för marken ska betalas av HSB Bostad.

För att kunna genomföra denna fastighetsreglering behöver bostadsrättsföreningen få mandatet att ingå denna överenskommelse med Nacka Kommun.”

### **Förslag till beslut**

- Att godkänna fastighetsregleringen av mark
- Att ge styrelsen mandat att representera bostadsrättsföreningen i lantmäteriförrättningen.





HSB – där möjligheterna bor

## **Beslut gällande bildande av ny gemensamhetsanläggning avseende övernattningslägenhet**

Brf Kajen, Brf Fyrhusen och Brf Telegrafan har i februari 2022 skickat in en överenskommelse och ansökan till det kommunala lantmäteriet för att bilda en gemensamhetsanläggning som ska avse övernattningslägenheten i Brf Fyrhusen. Denna gemensamhetsanläggning skulle ha bildats i samband med de övriga gemensamhetsanläggningarna för bl.a. tomrör för fiber, parkering, gångbro och hissar (Skarpnäs ga:15-18).

I den förrättningen råkade övernattningslägenheten i Brf Fyrhusen glömmas bort och togs då inte med i någon av dessa gemensamhetsanläggningar.

Då denna övernattningslägenhet varit tydligt angiven i både säljhandlingar och ekonomiska planer är tanken nu att bilda en ny gemensamhetsanläggning som ska innefatta övernattningslägenheten och tillträde till den.

Styrelsen har undertecknat den överenskommelsen och ansökan som skickats till den kommunala lantmäterimyndigheten. Då en gemensamhetsanläggning ska gälla "för all framtid" eller till dess att den omprövas av den kommunala lantmäterimyndigheten krävs det att beslut tas på respektive stämma för att godkänna upplåtelsen."

### **Förslag till beslut**

- Att godkänna upplåtelse av övernattningslägenheten genom att ny gemensamhetsanläggning för denna bildas.
- Att ge styrelsen mandat att representera bostadsrättsföreningen i lantmäteriförrättningen.



# 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**