

HSB Brf Pargas



Årsredovisning 2021

MEDLEM | HSB



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Brf Pargas nr 195 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdag den 16 maj 2022 kl. 19.00.

Plats: Akalla By – OBSERVERA PLATSEN!

Kaffe med tilltugg serveras från 18.30

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 styrelsens 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. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
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
Motion 1. Kollektivt
Motion 2 Elstolpar för el- och hybridbilar
Motion 3 Plantering av buskar
Motion 4 Utplacering av papperskorgar
Motion 5 Hanhundar
Motion 6 Låt parken leva
Motion 7 Kassaflödes- och soliditetsanalys för kommande 10 – 15 år
25. föreningsstämmans avslutande

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst genom ombud endast genom make/maka, med medlemmen varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem. Ombud skall visa upp skriftlig dagtecknad fullmakt.

MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL och giltig legitimation!

Kista i maj 2022 Styrelsen

Anslogs 2022-05-02



Org Nr: 716416-6501

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Org.nr: 716416-6501

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of two parts, possibly initials or a name.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna med fastighetsbeteckningna Pargas 1 och Pargas 2 i Stockholms stad, marken innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet upphör år 2026 samt år 2027.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms stad.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	233	18 322
Lokaler	6	1 220
Parkeringar	26	
garageplatser	109	

Föreningens fastighet är byggd år 1977-1978. Värdeår 1978.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Akalla-Husby Nätort samt Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla. Akalla-Husby Nätort består av 5 samverkande bostadsrätts- och 1 egnahemsförening i Husby och Akalla. Föreningen äger och driver ett informationsnät i Akalla och Husby för telefon, TV och datakommunikation. Bredbandstjänsten utförs av Bahnhof och TV-tjänsten av ComHem. Brf Pargas andel i Akalla-Husby Nätort är 11,6%.

Samfälligheten för sopsug i Husby och Akalla äger och driver en sopsugsanläggning för hushållssopor. Brf Pargas andel i föreningen är 3 %.

Föreningen är medlem i ekonomiska föreningen Fastighetsägarna i Järva, som är ett samarbetsorgan för fastighetsägarna i Järva.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Trapphus mm	Renovering trapphus samt målning av loftgångsdörrar
2022-2023	Hissar	Renovering och ombyggnad av hissar
2030	Stambyte	Eventuellt stambyte efter kontroller

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2009	Entréportar	Byte portar samt installation av lås- och bokningssystem
2010	Undercentraler	Byte av föreningens två undercentraler
2011	Fönster	Fönsterrenovering
2015	Ventilation	Byte av samtliga centralfläktar samt injustering
2016	Taksäkerhet	Montering glidskenor
2017-2018	Betongstomme	Reparation av bärande konstruktion, ny belysning samt målning
2019-2020	Garage/gård	Tätskiktrenovering gårdsbjälklag, återställning av planteringar, lekplatser



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Den obligatoriska OVK-besiktningen har skjutits till 2022 på grund av Covid-19.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 32 + 3 fullmakter var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-17 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Ohlsson	Ordförande
Anders Hansson	Vice ordförande
Roland Pettersson	Sekreterare
Lucas Held	Ledamot
Herbert Silbermann	Ledamot
Eyob Araya	Ledamot
Fariba Rahnama	Ledamot
Martin Söderblom	Ledamot
Jan Olofsson	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2021-06-17 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Ohlsson	Ordförande
Anders Hansson	Vice ordförande
Roland Pettersson	Sekreterare
Lucas Held	Ledamot
Herbert Silbermann	Ledamot
Eyob Araya	Ledamot
Fariba Rahnama	Ledamot
Faramarz Baradaran	Ledamot
Jan Olofsson	HSB-ledamot
Rimonde Hadat	Suppleant
Ewa Mikulska-Hiwot	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Ohlsson, Anders Hansson, Roland Pettersson och Fariba Rahnama

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Ohlsson, Anders Hansson, Roland Pettersson och Herbert Silbermann. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Nanna Franzén	Föreningsvald ordinarie
Marie-Louise Larsson	Föreningsvald suppleant
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Herbert Silbermann.

Valberedning

Valberedningen består av Susanne Lindblom (sammankallande), Lars Juselius och Elena Moron.

e



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-06-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 305 (305) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 29 (14) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	158	225	208	191	175
Skuldsättning, kr/kvm	3 080	3 085	2 810	2 612	2 615
Räntekänslighet, %	4%	5%	4%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	201	180	181	185	188
Driftskostnad, kr/kvm*	670	535	496	500	485
Årsavgifter, kr/kvm	745	723	702	702	702
Totala intäkter, kr/kvm*	852	797	791	779	771

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	16 161	15 564	15 127	15 029	15 075
Resultat efter finansiella poster i tkr	263	2 032	2 296	2 111	2 170
Soliditet %	24%	22%	23%	23%	20%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		16 648 046
Rörelsekostnader	-	15 923 455
Finansiella poster	-	461 335
Årets resultat		263 256
Planerat underhåll	+	911 953
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 916 358
Årets sparande		3 091 567
Årets sparande per kvm total yta		158

e

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 778 700	6 305 461	8 730 497	2 032 253
Reservering till fond 2021		1 421 000	-1 421 000	
Ianspråktagande av fond 2021		-911 953	911 953	
Balanserad i ny räkning			2 032 253	-2 032 253
Årets resultat				263 256
Belopp vid årets slut	3 778 700	6 814 508	10 253 703	263 256

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	10 762 750
Årets resultat	263 256
Reservering till underhållsfond	-1 421 000
Ianspråktagande av underhållsfond	911 953
Summa till stämmans förfogande	10 516 958

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 516 958
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

e

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 161 312	15 563 602
Övriga rörelseintäkter	Not 2	486 734	10 328
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 373 975	-9 855 615
Övriga externa kostnader	Not 4	-515 903	-456 915
Planerat underhåll		-911 953	-1 007 596
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-205 266	-228 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 916 358	-1 358 649
Summa rörelsekostnader		-15 923 455	-12 906 840
Rörelseresultat		724 591	2 667 090
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 281	5 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-467 616	-640 024
Summa finansiella poster		-461 335	-634 837
Årets resultat		263 256	2 032 253

e

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	76 623 318	78 539 676
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
		<u>76 623 318</u>	<u>78 539 676</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 700	10 700
		<u>10 700</u>	<u>10 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>76 634 018</u>	<u>78 550 376</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		114 950	1 482 607
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 490 323	3 444 577
Placeringskonto HSB Stockholm		1 074 767	1 073 693
Övriga fordringar	Not 11	14 195	14 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 297 544	1 392 938
		<u>8 991 779</u>	<u>7 408 042</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	800	800
Kassa och bank	Not 14	918 170	867 968
Summa omsättningstillgångar		<u>9 910 749</u>	<u>8 276 810</u>
Summa tillgångar		<u>86 544 767</u>	<u>86 827 186</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 778 700	3 778 700
Yttre underhållsfond	6 814 508	6 305 461
	<u>10 593 208</u>	<u>10 084 161</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 253 703	8 730 497
Årets resultat	263 256	2 032 253
	<u>10 516 958</u>	<u>10 762 750</u>
Summa eget kapital	<u>21 110 167</u>	<u>20 846 911</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>33 646 750</u>	<u>29 000 000</u>
	33 646 750	29 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 26 550 000	31 298 250
Leverantörsskulder	1 122 658	655 248
Skatteskulder	31 425	61 102
Fond för inre underhåll	1 404 296	1 366 219
Övriga skulder	Not 17 143 898	117 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>2 535 573</u>	<u>3 482 041</u>
	31 787 850	36 980 275
Summa skulder	65 434 600	65 980 275
Summa eget kapital och skulder	<u>86 544 767</u>	<u>86 827 186</u>

e

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	263 256	2 032 253
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 916 358	1 358 649
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 179 614</u>	<u>3 390 901</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 463 083	-1 664 039
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-444 175</u>	<u>-1 200 099</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 198 522</u>	<u>526 764</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-12 200 002</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-12 200 002</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-101 500</u>	<u>4 947 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-101 500</u>	<u>4 947 000</u>
Årets kassaflöde	3 097 022	-6 726 238
Likvida medel vid årets början	5 387 038	12 113 276
Likvida medel vid årets slut	8 484 061	5 387 038

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

e



HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

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 1,98 % 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 /fastighetskatt

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 fastighetskatt 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34 169 105 kr.

e

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 641 288	13 243 692
Individuell mätning vatten	4 836	4 824
Hyror	2 077 794	2 057 918
Bredband	360	360
Övriga intäkter	631 037	546 835
Bruttoomsättning	<u>16 355 315</u>	<u>15 853 629</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-64 558	-160 282
Hyresförluster	300	0
Avsatt till inre fond	-129 745	-129 745
	16 161 312	15 563 602
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	486 734	10 328
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 632 322	1 369 076
Reparationer	2 684 120	1 260 615
El	431 214	305 036
Uppvärmning	2 872 431	2 618 509
Vatten	633 230	589 200
Sophämtning	939 529	682 005
Fastighetsförsäkring	503 137	434 513
Kabel-TV och bredband	340 853	360 395
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	509 947	502 957
Förvaltningsarvoden	693 784	621 066
Tomträttsavgäld	1 071 300	1 071 300
Övriga driftkostnader	62 107	40 944
	12 373 975	9 855 615
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	142 504	162 010
Hyror och arrenden	17 728	12 405
Förbrukningsinventarier och varuinköp	112 883	143 693
Administrationskostnader	150 924	47 443
Extern revision	21 250	21 000
Konsultkostnader	784	784
Medlemsavgifter	69 830	69 580
	515 903	456 915
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	157 999	147 998
Revisionsarvode	12 000	12 000
Övriga arvoden	5 200	18 000
Sociala avgifter	30 067	31 317
Övriga personalkostnader	0	18 750
	205 266	228 065

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 048	1 628
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 074	2 222
Övriga ränteintäkter	3 159	1 337
	<u>6 281</u>	<u>5 187</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	463 022	557 432
Ränteswap kostnader	0	74 734
Övriga räntekostnader	4 594	7 858
	<u>467 616</u>	<u>640 024</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	97 007 099	76 837 366
Årets investeringar	0	20 169 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 007 099	97 007 099
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 467 423	-17 108 774
Årets avskrivningar	-1 916 358	-1 358 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 383 781	-18 467 423
Utgående bokfört värde	76 623 318	78 539 676
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	154 000 000	154 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	8 000 000
Summa taxeringsvärde	221 000 000	221 000 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	35 121	35 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 121	35 121
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 121	-35 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 121	-35 121
Bokfört värde	0	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 700	10 700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 195	14 227
	14 195	14 227
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 180 811	1 236 682
Upplupna intäkter	116 732	156 256
	1 297 544	1 392 938
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fonus medlemskonto	800	800

**HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm**

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 14 Kassa och bank					
Nordea		153 164	153 164		
Swedbank		565 719	565 719		
Övriga bankkonton		199 288	149 085		
		918 170	867 968		
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788822614	1,30%	2023-04-28	9 000 000	0
Nordea	39788892876	0,85%	2022-03-16	10 000 000	0
Nordea	39788962637	0,79%	2024-02-21	10 000 000	0
Nordea	39798273087	0,47%	2022-03-30	7 500 000	0
Nordea	39798273818	0,76%	2025-03-19	14 746 750	100 000
Nordea	39798279336	0,40%	2022-05-04	8 950 000	0
				60 196 750	100 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					59 696 750
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					33 646 750
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					63 000 000 63 000 000
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				26 550 000	31 298 250
				26 550 000	31 298 250
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner				44 816	42 116
Momsskuld				99 082	75 299
				143 898	117 415
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				36 600	39 136
Förutbetalda hyror och avgifter				1 414 240	1 345 310
Övriga upplupna kostnader				1 084 733	2 097 595
				2 535 573	3 482 041

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



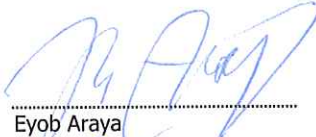
HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 22/4 2022


.....
Anders Hansson


.....
Eyob Araya


.....
Faramarz Baradaran


.....
Fariba Rahnama


.....
Hans Ohlsson


.....
Herbert Silbermann



.....
Jan Olofsson


.....
Lucas Held


.....
Roland Pettersson

.....
.....
.....
Vår revisionsberättelse har 26 - 4 - 22 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
Nanna Frantzén


.....
ADNIN ALI

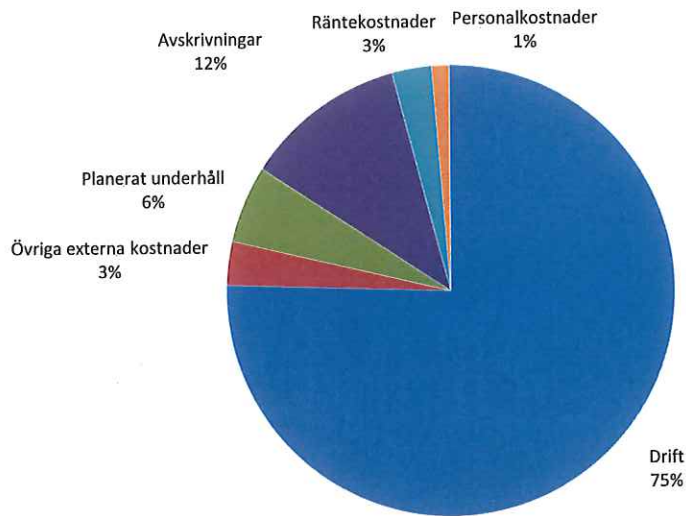
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

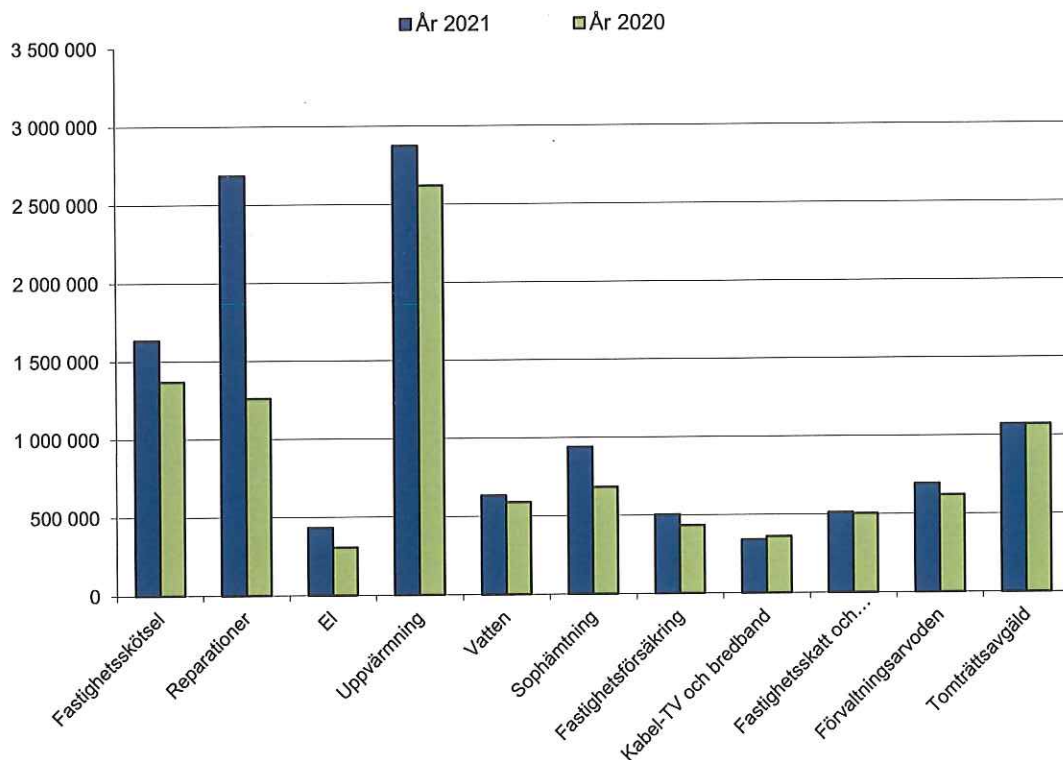


HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm, org.nr. 716416-6501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 31 december 2021 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 Pargas nr 195 i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/4-2022



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Nanna Franzén
Av föreningen vald revisor



Motion till BRF Pargas 2022

Det lönar sig att teckna ett kollektivt el avtal.

Vintern har kommit med en hög elkostnad till alla hushåll runt om Sverige. Politiken kom med en del åtgärder men verkar inte vi som boende i lägenheter omfattas av åtgärderna trots fördubblade elräkningar.

Åtgärderna i sig väcker en del frågor men frågan om hur vi i BRF Pargas hanterar el frågan gemensamt behöver vara lönsamt och långsiktigt för föreningsmedlemmar.

Många bostadsföretag har redan en kollektiv el där boende i dessa bostäder har betydligt lägre elkostnad än den vi har.

Därför skriver jag följande motion

Att Stämman ger Styrelsen uppdrag/mandat att utreda möjligheterna att sänka medlemmarnas elkostnader.

Att Pargasstyrelsen utser en arbetsgrupp utifrån stämmans beslut

Att styrelsen upplyser alla medlemmar för att diskutera aktivt kring elkostnaderna.

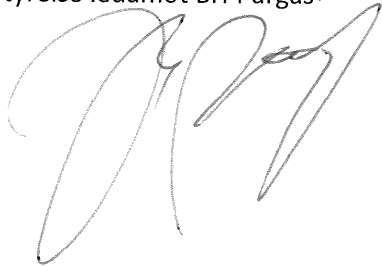
Att styrelsen för mandat att teckna ett kollektivavtal om medlemmarna gynnas.

Motionär

Eyob Araya

Mariehamnsq 6B Lgh 84

Styrelse ledamot Brf Pargas



Styrelsen stöder att tillsätta en arbetsgrupp som skall utvärdera motionärens samtliga förslag.

Till: HSB, Brf Pargas i Akalla

Motion till årsstämman 2022 angående installation av elstolpar för el- och hybridbilar

I takt med att antalet elbilar ökar, växer behovet av laddmöjligheter. Vi inom vår förening är 233 lägenheter men saknar laddstolpar för el och hybridbilar inom vår förening.

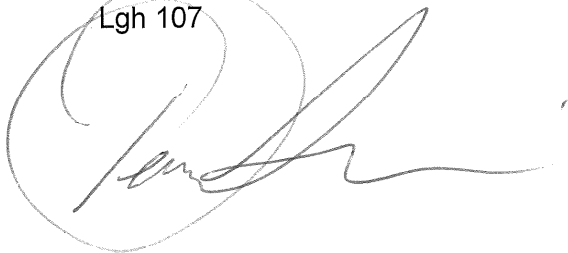
Att installera laddstationer i en BRF behöver varken vara komplicerat eller dyrt och innebär en hållbar och ekonomisk framtidssatsning som ökar värdet på våra fastigheter och öka värdet på lägenheterna.

Dessutom får bostadsrättsföreningar ett investeringsstöd för laddstationer. Bidraget ges som ett engångsbelopp, med högst 50 % av de bidragsberättigade kostnaderna (max 15 000 kr per laddningspunkt).

Därför föreslår jag:

att föreningen se över olika helhetslösningar för att installera laddningsplatser i vår förening, Pargas.

Akalla 2022-03-28
Perham Padidar
Lgh 107



Styrelsen stöder att tillsätta en arbetsgrupp som skall utreda motionärens förslag

Motion till Brf Pargas årsstämma 2022

Plantering av buskar.

Före gårdsrenoveringen fanns det rabatter och buskar vid lekplatsen M24 – 26 - 28. Nu är det väldigt kallt vid den lekplatsen till skillnad från de andra som har mer eller mindre höga planteringar runtom.

Jag föreslår

Att styrelsen anslår medel till inramning av lekplatsen M24-26-28 med buskar eller liknande, gärna i samråd med den som planerade våra rabatter med inriktning att locka insekter och fjärilar.

Ingrid Rydahl



Styrelsen kommer att beakta motionärens förslag
i samband med gårdarnas kommande utformning

Motion till Brf Pargas årsstämma 2022

Utplacering av papperskorgar.

Före saneringen av innergårdarna på Mariehamngatan fanns det en papperskorg vid varje port från gårdssidan och ett antal utplacerade inom området. Nu fattas papperskorgar vid flera portar och vid lekplatserna finns inga eller ett fåtal.

Vi föreslår

Att styrelsen ser till att varje gårdsport får en papperskorg och att ett större antal placeras ut vid lekplatserna och vid boulebanan.

Ingrid Rydahl



Marianne Wilhelm

Marianne Bergstén

Styrelsen kommer att beakta motionärernas förslag i samband med gårdarnas kommande utformning

Motion till Brf Pargas årsstämma 2022

Hanhundar

I föreningen har flera familjer skaffat hanhundar som gärna markerar revir vid portalerna på Mariehamnsgatans innergård och även utanför en del portar vid Marihamnsgatan.

Vi tycker det ser väldigt fult ut med dessa fläckiga stenar och missfärgningar som breder ut sig.

Vi föreslår

Att styrelsen på något sätt uppmanar hundägarna att försöka få sina hundar att sluta kissa på hushörnen och att vi vid höststädningen försöker rengöra betongplattorna och därefter behandlar dem med något av de preparat, avsedda att ta bort lockande lukt, som finns att köpa.

Ingrid Rydahl



Marianne Wilhelm

Marianne Bergstén

[Styrelsen informerar om frågan i Pargas Nytt och på Hemsidan](#)

Motion till Bfr Pargas stämma 16 maj 2022

Lämnad 31 mars 2022

Låt parken leva

Det är en viktig boendekvalité att i närområdet ha tillgång till ordentliga natur- och strövområden. Det är viktigt för hälsa, motion, naturupplevelser, och bidrar till bättre luftkvalité. Inte minst blir tillgången till sådana områden allt viktigare i oros- och dyrtider. Järvafältet är ett sådant område som boende utnyttjar året runt. För över tio år sedan fick Stockholms framför allt borgerliga politiker den bisarra idén att anlägga en begravningsplats invid och på Granholmstoppen. Etapp 1 av denna begravningsplats har nu börjat anläggas utan att Plan- och bygglagens regler respekterats och utan ordentliga samråd med oss boende runt Järvafältet.

Begravningsprojektet inkräktar starkt på Järva DiscGolfPark, som 2017 utsågs till Årets Park i Sverige. Parken är en världens bästa discgolfbanor. Delar av golfbanans disckassar kan inte längre användas, 2 500 av parkens träd har avverkats utan bygglov fanns, kommunens kyrkogårdsförvaltning har satt upp stängel och grävningssarbeten och lastbilstransporter har påbörjats för etapp1. Den påbörjade exploateringen har kraftigt beskurit Järvabornas tillgång till motion och naturupplevelser. Med etapp 2 (10-15 år) kommer hela parkens område beslagt.

Granholmstoppen är en instabil soptipp från 1965 -1974 som är full med bergkrossmaterial från tunnelbaneutbyggnaden, asfalt, giftiga sopor mm. En markmiljörapport från konsultfirman Hifab från 2018 visar att tippen innehåller bl.a. olje- och tungmetallförorenat grundvatten. Men denna rapport beaktades inte när politikerna i kommun- och kyrkorådsfullmäktige har gett klartecken till begravningsplatsen. Vem vill låta sig begravs i en sådan här miljö?

I den första etappen planeras för 9 000 gravar, varav 2 700 kistgravar. Kostnaden för etapp1 beräknas till över 400 miljoner kr. Det blir utan konkurrens Sveriges dyraste begravningsplats någonsin! Det finns alternativa förslag till begravningsplats som framförts i samråd som inte beaktats av politikerna.

Opinionsgruppen **Låt parken leva** har samlat in mer än 30 000 namn mot projektet. Läs vidare på latparkenleva.se

För allas vår rätt till fullvärdiga motions- och naturupplevelser föreslår jag Bfr Pargas stämma uttalar:

att stämman stöder Låt Parken Levas krav på att begravningsplatsbygget stoppas och att parken återställs

att den nya styrelsen får i uppdrag att meddela Låt Parken Leva, partierna i kommunfullmäktige, kyrkofullmäktige och stadsdelsnämnden, lokalpressen och HSB-Stockholm om beslutet i 1:a attsatsen.

Jan-Erik Gustafsson

Jan-Erik Gustafsson

Mariehamngatan 16, lgh 120.

Styrelsen avslår motionen i sin helhet. Det är inte Brf Pargas uppgift att driva opinion i denna fråga

Motion till Pargas stämma år 2022 om kassaflödes- och soliditetsanalys för kommande 10 – 15 år

Skälen till mitt förslag:

Den avgift som Brf Pargas tar ut av oss medlemmar för våra respektive lägenheter är en av de största utgiftsposterna för de flesta av oss som bor i Pargas. Därför är det viktigt för oss medlemmar att ha en god inblick i vilken omfattning kommande stora utgiftskrävande periodiska/planerade underhållsarbeten kommer att leda till höjda årsavgifter för lägenheterna. Detta kräver en kassaflödesanalys.

Det mycket utgiftskrävande periodiska underhållet förutsätter att föreningen kan lånefinansiera dem. Om föreningen inte har tillräcklig soliditet (andel eget kapital av de totala tillgångarnas värde) innebär det normalt att föreningen måste finansiera detta periodiska underhåll med kapitaltillskott från medlemmarna. Ett sådant kapitaltillskott kan uppgå till betydande belopp per medlem. Därför är det av stort intresse för oss medlemmar att veta brf Pargas har erforderlig ekonomisk stabilitet –belåningskapacitet/soliditet – för att kunna utöka fastighetsbelåningen för att finansiera de mest utgiftskrävande underhållsarbetena. Detta kräver en analys av föreningens soliditet.

En kassaflödesanalys visar hur föreningens kassa förändras årsvis genom inflödet av pengar i form av lokalhyror, medlemsavgifter för bostäderna och nyupptagna lån samt utflödet av pengar i form av utgifter för drift och räntor samt amorteringar på lån som föreningen tagit upp. Behovet av avgiftshöjningar påverkas även av kravet på föreningen att upprätthålla tillräcklig soliditet över tid. Soliditeten kan ökas genom att överskott sparas eller används för amortering av skulder. När nya lån tas upp sänks soliditeten. Därför krävs också att det görs en soliditetsanalys.

För att belysa dessa frågor har styrelsen under tidigare år arrangerat medlemsmöten om föreningens ekonomi där styrelsen presenterat en kassaflödes- och soliditetsanalys av ovan beskrivet slag (exempel på analys från 2016 bifogas). För att medlemmarna skall kunna värdera den erhållna informationen har dessa presentationer inkluderat en redovisning av vilka ingångsdata som använts för analysen samt de framtidsbedömningar av interna och externa faktorer som legat till grund för analysresultatet.

Mitt förslag

Att stämman beslutar

- att styrelsen skall ta fram en kassaflödes- och soliditetsanalys utvisande kommande årsvisa behov av avgiftshöjningar på sätt som skett under ett antal år från 2016 och därefter;
- att en sådan presentation av nämnda analyser inkluderar en redovisning av vilka ingångsdata och vilka framtidsbedömningar av interna och externa faktorer analysen grundas på;

- att en sådan analys skall redovisas på ett medlemsmöte senast under hösten 2022 och att det därefter skall göras årsvis i god tid före varje kommande årsstämma därefter:
- att medlemmarna skall kunna få en presentation av en sådan analys i analog form.

Akalla 2022-03-25

Herbert Silbermann

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ingående balans likvida medel	14 130	16 116	10 818	7005	6246	6 817	9 699	7 515
Summa nettoomsättning	14 826	14 826	14 826	14 826	14 826	14 826	14 826	14 826
Rörelsekostnader exkl avskr	-10 138	-10 138	-10 138	-10 138	-10 138	-10 138	-10 138	-10 138
Räntekostnader netto	-1 226	-1251	-1156	-1221	-1422	-1719	-1764	-1985
Kassaflöde efter räntnetto	3 462	3 437	3 532	3 467	3 266	2 970	2 924	2 704
Planerat underhåll	-1 476	-8 736	-7 345	-4 226	-195	-88	-108	-1 405
Amorteringar	-10 000		-9 000		-7500		-5000	
Nyupptagna lån	10 000	0	9 000		5000			
Kassaflöde för året	1 986	-5 299	-3 813	-759	571	2 882	-2 184	1298,5
Utgående balans likvida medel	16 116	10 818	7005	6246	6 817	9 699	7 515	8 813
Avgiftshöjning %	-	0	0	0	0	0	0	0
Summa fastighetslån*	51 600	51 600	51 600	51 600	49 725	49 100	44 100	44 100
Genomsnittlig ränta	2,4	2,4	2,2	2,4	2,9	3,5	4,0	4,5
Soliditet (tax-värde*1,33)	0,91	0,91	0,91	0,91	0,92	0,93	0,96	0,96

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingående balans likvida medel	8 813	5 918	7 970	9 769	11 630	10 202	10 929
Summa nettoomsättning	14 826	14 826	14 826	14 826	14 826	14 826	17 198
Rörelsekostnader exkl avskr	-10 138	-10 138	-10 138	-10 138	-10 138	-10 138	-10 138
Räntekostnader netto	-1955	-2151	-2151	-2151	-2151	-2151	-6276
Kassaflöde efter räntnetto	2 733	2 538	2 538	2 538	2 538	2 538	785
Planerat underhåll	-628	-486	-738	-677	-3 965	-1 811	-75 229
Amorteringar	-5 000						
Nyupptagna lån							75 000
Kassaflöde för året	-2 895	2 052	1 800	1 861	-1 428	727	556
Utgående balans likvida medel	5 918	7 970	9 769	11 630	10 202	10 929	11 484
Avgiftshöjning %	0	0	0	0	0	0	16
Summa fastighetslån*	39 100	39 100	39 100	39 100	39 100	39 100	114 100
Genomsnittlig ränta	5,0	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Soliditet (tax-värde*1,33)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,47

Styrelsen avslår motionen. Styrelsen kommer att ta fram ett jämförande och pedagogiskt material.

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 Stockholms 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.

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. Förenings-stämman 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, upplåtelse-avgifter 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 omförelse 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.



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan (=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem i Brf Pargas får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2022-05-16.

Ort _____

Datum.....

Fullmakt för.....

att företräda bostadsrättshavaren.....

Lägenhetsnummer i Brf Pargas

Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning:

(Namnförtydligande)

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

