HSB BRF MARMORN

ÅRSREDOVISNING 2018-2019

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, driftskostnader 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.

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

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA 2020

Dag 23 januari 2020, klockan 19.00
Lokal Kristinehovs Malmgård, Kristinehovsgatan 2, Kristinasalen

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat 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. Val av styrelsens ordförande på 1 år
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och revisorssuppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (inkomna motioner) som angivits i kallelsen
21. Föreningsstämmans avslutande

Stockholm den 19 december 2019

Styrelsen
HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 – 31 augusti 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Sopsug i Högalid samfällighetsförening, där föreningens andel är ca 8 % av samfälligheten. Föreningen äger också 25 st andelar i Windy ekonomisk förening som driver ett vindkraftverk i Grebbestad.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Förvärv	Adress
Marmorn 1	Stockholm	1930	Lundagatan 44 A-D
Marmorn 2	Stockholm	1930	Lundagatan 42 A-B
Marmorn 4	Stockholm	1931	Lundagatan 36 C-F
Marmorn 5	Stockholm	1931	Lundagatan 36 A-B
Marmorn 6	Stockholm	1932	Lundagatan 38 A-B
Marmorn 7	Stockholm	1939	Lundagatan 40 A-B

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med överskottsvärme från Telias bergrum och kompletteras med fjärrvärme.

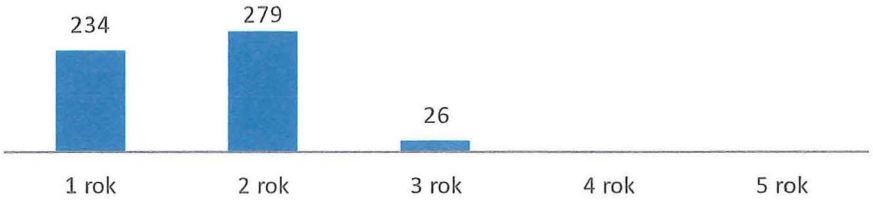
Byggnadernas ytor

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 22 261 kvadratmeter, varav 21 440 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 821 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 539 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lokaler, 35 p-platser och 12 mc-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheterna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstugor	8 st
Övernattningslägenheter	4 st
Musikrum	2 st
Hobbyrum	1 st
Cykelrum	3 st
Styrelserum	1 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättats 2018 och uppdateras årsvis.
Nedanstående har genomförts:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte fönster	2016 - 2017, 2019	Lundagatan 38, 44A-C (söder+väster)
Renovering fönster	2014, 2019	Lundagatan 36 (ej gård), 44C (väster)
Fasadlagning	2016, 2019	Lundagatan, 36,42,44
Takrenovering	2018	Lundagatan 44A-D
Omläggning av trappa	2018	Lundagatan 36A
Betongplatta MC-parkering	2018	
Målning takkanter	2017 - 2018	Lundagatan 36A-F, 44A-D
Ny värmecentral	2017	
Byte av rör/kulvert	2017	Mellan Lundagatan 36F och 44D
Ombyggnad av hiss	2017	Lundagatan 38A
Renovering hissar	2017	Invändig renovering av hisskorgar
Fasadrenovering	2016 - 2017	Lundagatan 38
Takmålning	2016 - 2017	Lundagatan 38, 40
Renovering dörrar/fönster	2016	Lokaler mot Lundagatan
Renovering portar	2016	Lundagatan 36-44
Byte vvc-ventiler	2015 - 2016	Lundagatan 36-44
Renovering mur/sockel	2015	Ut mot Lundagatan
Ombyggnad tvättstuga	2015	Lundagatan 38B
Fasadrenovering	2012	Lundagatan 40
Renovering fönster	2009 - 2011	Lundagatan 40, Lundagatan 42
Bergvärmeinstallation	2009	Komplement till fjärrvärme
Bredband, fiberkabel	2009	
Renovering fönster	2005 - 2008	Lundagatan 36, 44
Renovering av hissar	1998 - 1999	
Renovering av balkonger	1996	
Renovering av badrum	1991 - 1993	
Stambyte badrum	1991 - 1993	
Stambyte el	1991 - 1993	
Stambyte kök	1972 - 75, 1982, 1993	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Teknisk förvaltning o drift	Fastighetsskötsel AB
Lägenhetsförteckning	HSB
Ekonomisk förvaltning	HSB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 539 st. Av föreningens medlemslägenheter har 46 st (8,5%) överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat 64 st andrahandsuthyrningar.

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för:

- arbete eller studier på annan ort eller utomlands (max 5 år)
- längre vistelse på sjukhus eller äldreboende (max 5 år)
- fängelsevistelse (max 5 år)
- uthyrning till närstående (max 5 år)
- blivande pensionär som köper lägenhet med avsikt att bosätta sig i den vid pensionering (max 2 år)
- förälder som köper lägenhet för barns räkning för boende inom närmaste åren (max 2 år)
- vid övertagande av lägenhet genom arv (max 2 år)
- provsamboende (max 1,5 år)
- militärtjänst (max 1,5 år)
- bostadsrätten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar (max 1 år)
- vistelse på annan ort eller utomlands (min 3 månader – max 1 år)

Andrahandsuthyrning beviljas för maximalt ett år i taget. Förlängning kan ske efter ny ansökan.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Andersson	Ordförande	
Björn Johnson	Vice ordförande	
Karl-Axel Jonsson	Ledamot	
Thomas Kvaernå	Ledamot	
Elisabeth Palmgren	Ledamot	
Ylva Hammarsten	Ledamot	
Susanna Hummerhielm	Ledamot	
Deirdre Parr	Ledamot	
Håkan Sjöberg	Ledamot	
Anette Ekstrand	Ledamot	HSB-representant
Peter Annamatz	Suppleant	
Nils Bäckman	Suppleant	
Sara Deurell	Suppleant	

Mandattiden för följande ledamöter och suppleanter löper ut vid ordinarie föreningsstämma:
Bo Andersson, Björn Johnson, Karl-Axel Jonsson, Elisabeth Palmgren, Håkan Sjöberg, Peter Annamatz, Nils Bäckman och Sara Deurell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB	Ordinarie extern
Monica Kroon	Ordinarie intern
Mats Johnsson	Suppleant intern

Valberedning

Leif Kroon	Sammankallande
Lars Malm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-01-24.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

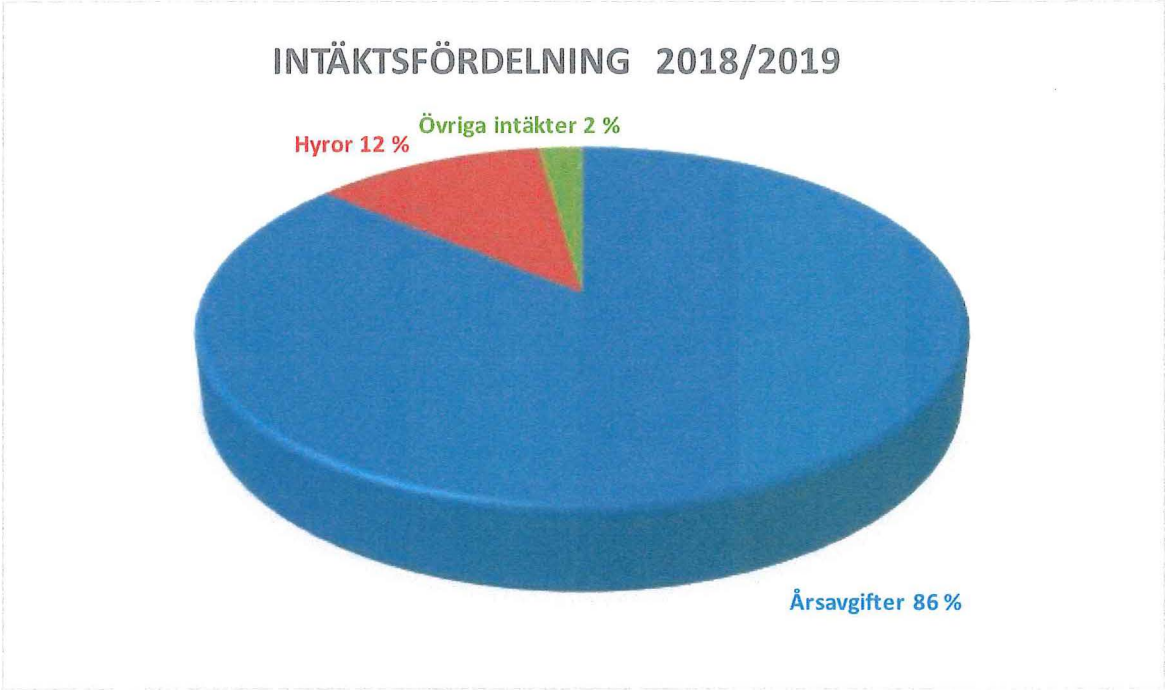
- Takrenovering 44A-D (färdigställande)
- Målning av takkanter 36AF och 44AD (gavlar)
- Fönsterbyte 44A-C (söder+väster)
- Fönsterrenovering 44C (väster)
- Fasadlagning 44A-C (söder+väster)
- Målning fasad 44A-C (söder+väster)

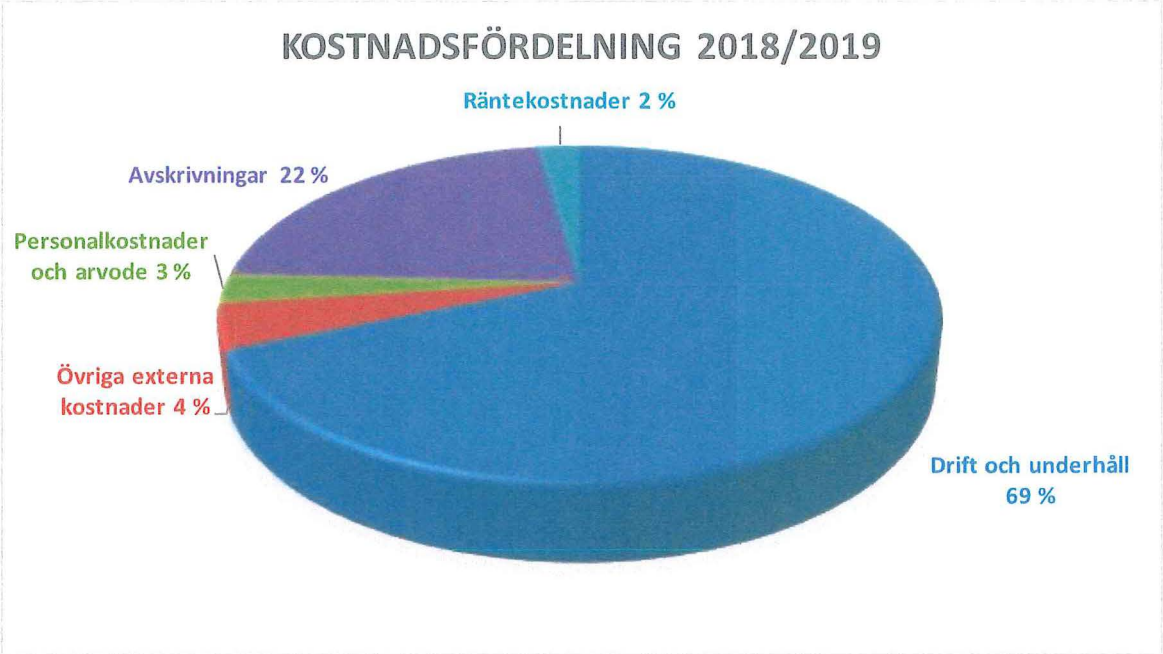
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Takrenovering 36F+42A
- Fönsterrenovering 44C-D (norr) + 42 (5 trappor)
- Fasadrenovering 42 (5 trappor)
- Renovering tvättstuga 44B
- Asfaltering 44A-D

Föreningens ekonomi

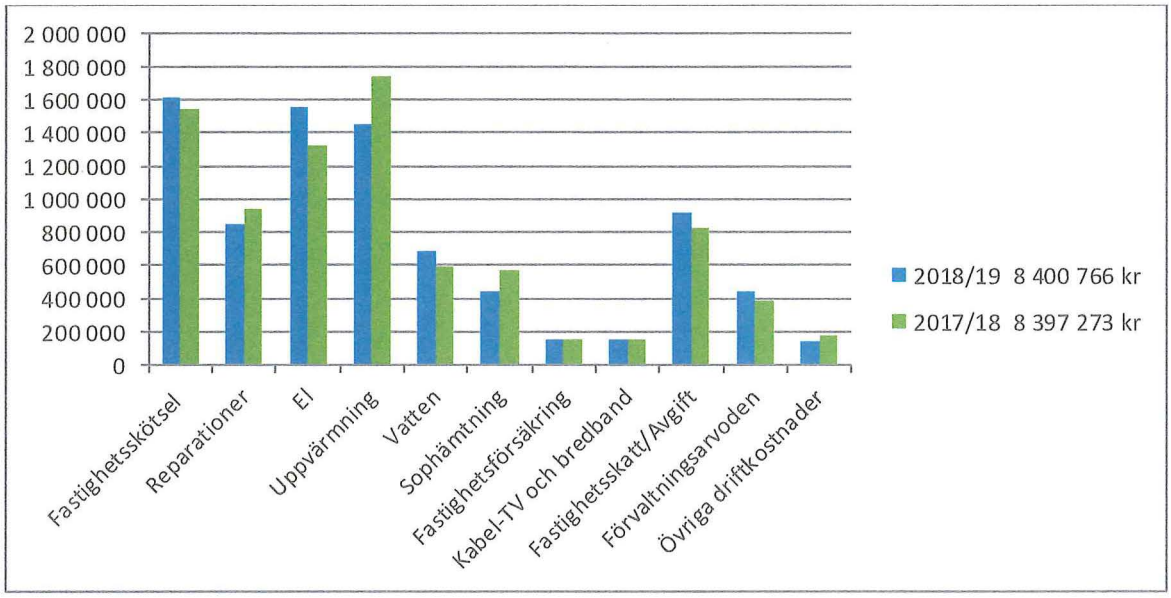
Fördelning intäkter och kostnader:





DRIFTSKOSTNADER (kr)

	2018/19	2017/18
Fastighetsskötsel	1 614 019	1 544 725
Reparationer	851 245	940 522
El	1 558 087	1 318 819
Uppvärmning	1 451 747	1 740 695
Vatten	680 387	590 042
Sophämtning	437 726	571 434
Fastighetsförsäkring	156 664	154 126
Kabel-TV och bredband	146 868	149 150
Fastighetsskatt/Avgift	919 281	827 565
Förvaltningsarvoden	445 373	387 498
Övriga driftkostnader	139 370	172 697
Summa kronor	**8 400 766**	**8 397 273**



Intäkter per kvadratmeter		Kostnader per kvadratmeter	
Lokalhyror	1478 kr	Drift	377 kr
Övriga hyror	26 kr	Avskrivningar	121 kr
Årsavgifter	611 kr	Kapitalkostnader	10 kr
Övriga intäkter	15 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 21 440 kvm bostäder och 821 kvm lokaler.

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/kvm bostäder	611	611	611	611	611
Lån/kvm bostäder	1 770	1 812	1 818	1 825	1832
Räntekänslighet % *	3	3	3	3	3
Elkostnad/kvm totalyta	70	59	20	20	24
Värmekostnad/kvm totalyta	65	78	144	134	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	27	25	24	21

*Räntekänslighet under 5% innebär en låg känslighet för eventuella räntehöjningar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal Brf Marmorn	2019-08	2018-08	2017-08	2016-08	2015-08
Nettoomsättning, tkr	15 203	15 353	15 308	15 278	15 120
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 033	3 207	3 102	3 687	3 953
Soliditet, %	46,5	43,7	41,2	38,3	35,1

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	849 750	3 428 426	11 849 515	13 499 266	3 207 348
Reservering till fond 2018/19					
Ianspråktagande av fond 2018/19					
Balanseras i ny räkning				3 207 348	-3 207 348
Årets resultat					3 033 441
Belopp vid året slut	849 750	3 428 426	11 849 515	16 706 615	3 033 441

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 033 441	
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	16 706 615	
ianspråktagande yttre fond	0	
summa balanserat resultat	**19 740 056**	**kr**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	**19 740 056**	**kr**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 202 701	15 352 675
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 400 766	-8 397 273
Övriga externa kostnader	Not 3	-524 619	-688 886
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-342 985	-316 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 681 323	-2 498 877
Summa rörelsekostnader		-11 949 694	-11 901 609
Rörelseresultat		**3 253 007**	**3 451 066**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	46 503	46 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-266 069	-290 175
Summa finansiella poster		-219 566	-243 718
Årets resultat		**3 033 441**	**3 207 348**

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	64 671 718	60 936 707
Inventarier och maskiner	Not 8	200 760	179 035
Pågående nyanläggningar	Not 9	58 733	582 913
		64 931 210	61 698 655
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	61 100	81 300
		61 100	81 300
Summa anläggningstillgångar		64 992 310	61 779 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 629	15 700
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 315 533	2 544 887
Placeringskonto HSB Stockholm		537 973	537 435
Övriga fordringar	Not 11	9 366	9 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	213 735	181 198
		2 091 236	3 288 720
Kortfristiga placeringar	Not 13	10 000 000	10 000 000
Kassa och bank	Not 14	22 061	38 009
Summa omsättningstillgångar		12 113 297	13 326 729
Summa tillgångar		**77 105 607**	**75 106 684**

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Balansräkning		2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		849 750	849 750
Upplåtelseavgifter		3 428 426	3 428 426
Yttre underhållsfond		11 849 515	11 849 515
		16 127 691	16 127 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 706 615	13 499 266
Årets resultat		3 033 441	3 207 348
		19 740 056	16 706 615
Summa eget kapital		35 867 747	32 834 306
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	38 628 456	38 842 776
		38 628 456	38 842 776
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		356 304	847 832
Skatteskulder		50 434	23 331
Fond för inre underhåll		273 701	275 784
Övriga skulder	Not 16	53 436	60 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 875 529	2 222 418
		2 609 404	3 429 602
Summa skulder		41 237 860	42 272 378
Summa eget kapital och skulder		**77 105 607**	**75 106 684**

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 033 441	3 207 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 681 323	2 498 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 714 764	5 706 225
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	2 125 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 332	69 622
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-820 198	135 125
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 863 235	8 035 972
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 841 272	-5 192 835
Investeringar i maskiner/inventarier	-72 607	-149 899
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	20 200	20 200
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 893 679	-5 322 534
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-214 320	-126 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-214 320	-126 440
Årets kassaflöde	**-1 244 764**	**2 586 998**
Likvida medel vid årets början	**13 120 331**	**10 533 333**
Likvida medel vid årets slut	**11 875 567**	**13 120 331**

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

HSB Bostadsrättsförening Marmorn 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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	13 098 084	13 101 863
	Hyror	1 771 244	1 855 576
	Bredband	0	17
	Övriga intäkter	335 922	396 982
	Bruttoomsättning	15 205 250	15 354 438
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 508	-1 743
	Hyresförluster	-41	-20
		15 202 701	**15 352 675**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 614 019	1 544 725
	Reparationer	851 245	940 522
	El	1 558 087	1 318 819
	Uppvärmning	1 451 747	1 740 695
	Vatten	680 387	590 042
	Sophämtning	437 726	571 434
	Fastighetsförsäkring	156 664	154 126
	Kabel-TV och bredband	146 868	149 150
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	919 281	827 565
	Förvaltningsarvoden	445 373	387 498
	Övriga driftkostnader	139 370	172 697
		8 400 766	**8 397 273**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Hyror och arrenden	207 539	184 003
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 646	57 602
	Administrationskostnader	155 762	250 924
	Extern revision	35 000	33 000
	Konsultkostnader	4 777	89 405
	Medlemsavgifter	77 896	73 953
		524 619	**688 886**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	272 706	238 419
	Revisionsarvode	7 000	7 000
	Löner och övriga ersättningar	0	3 069
	Sociala avgifter	75 884	67 885
	Pensionskostnader och förpliktelser	-9 603	200
	Övriga personalkostnader	-3 002	0
		342 985	**316 573**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	970	599
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	538	537
	Ränteintäkter HSB bunden placering	44 473	44 753
	Övriga ränteintäkter	523	568
		46 503	**46 457**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	265 747	290 028
	Övriga räntekostnader	322	147
		266 069	**290 175**

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter		2019-08-31	2018-08-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	96 062 591	91 452 669
	Anskaffningsvärde mark	423 190	423 190
	Årets investeringar	6 365 452	4 609 922
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 851 233**	**96 485 781**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-35 549 074	-33 132 735
	Årets avskrivningar	-2 630 441	-2 416 339
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-38 179 515**	**-35 549 074**
	Utgående bokfört värde	**64 671 718**	**60 936 707**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	211 000 000	181 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	466 000 000	332 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 600 000	6 600 000
	Summa taxeringsvärde	**692 400 000**	**526 000 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	925 748	775 849
	Årets investeringar	72 607	149 899
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**998 355**	**925 748**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-746 713	-664 175
	Årets avskrivningar	-50 882	-82 538
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-797 595**	**-746 713**
	Bokfört värde	**200 760**	**179 035**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	582 913	0
	Årets investeringar	5 841 272	582 913
	Omklassificering till byggnad	-6 365 452	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**58 733**	**582 913**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Aktier Windy ek.förening 25 st á 4 040 kr	80 800	101 000
	Nedskrivning aktier Windy ek.förening	-20 200	-20 200
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**61 100**	**81 300**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	1 969	0
	Övriga fordringar	7 397	9 500
		9 366	**9 500**

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter		2019-08-31	2018-08-31
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	205 264	173 015
	Upplupna intäkter	8 471	8 183
		213 735	**181 198**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	10 000 000
		10 000 000	**10 000 000**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	1 479	5 735
	Handelsbanken	651	12 343
	Nordea	19 931	19 931
		22 061	**38 009**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788733301	0,85%	2019-09-16	7 354 000	0
Nordea Hypotek	39788873960	0,81%	2019-12-03	9 619 456	102 880
Nordea Hypotek	39788873987	0,81%	2019-12-03	1 500 000	0
Stadshypotek	60905	0,94%	2020-10-30	5 655 000	60 000
Stadshypotek	86390	0,85%	2019-09-30	4 000 000	0
Stadshypotek	86902	0,41%	2019-09-24	3 500 000	0
Stadshypotek	89002	0,41%	2019-10-03	7 000 000	0
				38 628 456	**162 880**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		38 465 576
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		37 814 056
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	66 846 400	66 846 400
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	59 232 800	59 232 800

Not 16	**Övriga skulder**		
	Depositioner	53 436	59 636
	Övriga kortfristiga skulder	0	601
		53 436	**60 237**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 167 246	1 266 269
	Övriga upplupna kostnader	708 283	956 149
		1 875 529	**2 222 418**

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

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter		2019-08-31	2018-08-31
Not 18	**Väsentliga händelser efter årets slut**		

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-11-18

Anette Ekstrand

Björn Johnson

Bo Andersson

Deirdre Parr

Elisabeth Palmgren

Håkan Sjöberg

Karl-Axel Jonsson

Susanna Hummerhielm

Thomas Kvaernå

Ylva Hammarsten

Vår revisionsberättelse har 2019-12-10 lämnats beträffande denna årsredovisning

Monica Kroon
Internrevisor

Carina Toresson
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm, org.nr 702001-4085.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2018 – 31 augusti 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2018 – 31 augusti 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 10 / 12 2019

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Monica Kroon
Internrevisor

Motion 1

Förslag: Förbättrade cykelrum.

I och med utvecklingen mot hållbara transportmedel förväntas fler och fler cykla i staden framöver. För att vår förening ska stödja den utvecklingen tycker vi att det vore bra att satsa på bättre möjligheter för de som har cyklar att kunna förvara dem på ett bra sätt. Det finns i dag flera cykelrum men det har under året förekommit flera stölder ur dem vilket innebär att det är en stor risk att förvara sin cykel där.

Vi föreslår därför att cykelrummen renoveras med nya moderna cykelställ (förslagsvis pollare som sitter fast i golvet eller en lösning med ställ som sitter fast i väggen). Vi förstår att det är trångt i cykelrummen men vi upplever att några av cyklarna som står där inte används. För att göra plats för dem som är i behov av cykelparkering och på sikt finansiera en renovering är ett alternativ att vissa parkeringsplatser går att hyra för en mindre summa på samma sätt som parkeringarna för bilar.

// Henrik Feldt och Anna-Sara Johansson lgh nr 516 , 38B

Styrelsens kommentar

Cykelparkeringen är en fråga som styrelsen just nu jobbar aktivt med. Det som vi ser som mest prioriterat är att få till fler platser och därtill har vi ambitionen att skapa platser med möjlighet att låsa fast cyklarna i ramen. I nuläget tittar vi på platser på gårdarna som kan användas för cykelparkering och vår förhoppning är att under våren utöka parkeringen där med just låsbara platser.

Styrelsen har för avsikt att fortsätta titta på möjligheter att förbättra cykelparkeringarna, och förutom detta arbete utför styrelsen en cykelrensning en gång om året, där samtliga cyklar som inte används fraktas bort.

Tyvärr har vi begränsningar när det kommer till utrymme, framför allt inomhus, och alternativ med låsbågar eller pollare tar mer utrymme i anspråk än våra befintliga platser. Då vi ser uppgiften att maximera antalet platser som mest prioriterad har vi kommit fram till att inte montera pollare eller liknande i cykelrummen. En annan aspekt av frågan som talar för det beslutet är också att stöldligor som tar sig in i cykelförråd ofta har verktyg som gör att de lyckas stjäla även fastlåsta cyklar.

Vad gäller uthyrning av cykelplatser ser vi inte att styrelsen har möjlighet att garantera att uthyrda platser hålls tillgängliga för den som hyr platsen.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion 2

Förslag: Enkät för att undersöka intresset av delningstjänster och införande av en boendeapp.

Bakgrund
Den senaste tidens digitala utveckling har resulterat i en rad nya tjänster och funktioner för delning, bokning och samordning av gemensamma resurser. Dessa tjänster och funktioner skulle kunna skapa mervärden för de boende samt bidra till ökad gemenskap och engagemang för föreningen. Marmorns storlek gör att kostnaderna per användare skulle kunna bli små. Med en enkät skulle

styrelsen få en uppfattning om hur intresset för sådana tjänster och funktioner ser ut samt vad som bör prioriteras vid ett införande.

Enkäten föreslås fråga de boende om:

1. Intresset för följande tjänster:
- Delning av prylar mellan boende i föreningen.
- Leveransboxar med kodlås (som placeras någonstans i föreningens lokaler för leverans av paket som inte får plats i brevlådor och som i dag kräver att man är hemma för att kunna ta emot).
- Inköp av en eller flera bokningsbara el-lådcyklar.
- Bokning av gemensamma lokaler och tvättider.
- Övriga frågor.

2. Hur mycket anser du att dessa tjänster får kosta?
Alternativt (vid behov); hur mycket skulle du kunna tänka dig att betala mer i månadsavgift för att få tillgång till någon av dessa tjänster? (ange vilken)

Förslag till beslut
Att stämman beslutar i enlighet med ovanstående förslag.

// Svante Guterstam, lgh nr 15, 44D

Styrelsens kommentar

1. "Delning av prylar inom föreningen"

Styrelsens uppdrag är att förvalta och förädla föreningen. Att hantera en app för delning av prylar anser vi inte vara ett arbete som styrelsen bör avsätta tid till. Vi ser dessutom att sådana appar redan finns med möjlighet att dela prylar inom, Stockholm, Södermalm eller annat valt område.

2. "Leveransboxar med kodlås (som placeras någonstans i föreningens lokaler för leverans av paket som inte får plats i brevlådor och som idag kräver att man är hemma för att kunna ta emot)"

Föreningens lokaler är begränsade och i nuläget används de gemensamma ytorna till tvättstuga, hobbyrum, musikrum och gästlägenheter. Dessa rum används flitigt av Marmorns medlemmar, och vår uppfattning är att det i dagsläget inte finns anledning att ändra användningen i någon av dessa lokaler.

3. "Inköp av en eller flera bokningsbara el-lådcyklar"

Vi ser inte att styrelsen har någon möjlighet att hantera uthyrning och underhåll av en eller flera El-lådcyklar.

4. "Bokning av gemensamma lokaler och tvättider"

Det finns flera alternativ att använda sig av för digital bokning av lokaler. Vi i styrelsen ser positivt på införandet av ett digitalt bokningssystem och vår tanke är att på sikt införa detta. Detta bör dock ske efter en jämförelse av olika alternativ för att avgöra vilket som är mest lämpligt. I nuläget utvecklar HSB ett eget system för digital bokning av lokaler, och då vi tror att det kan vara ett bra alternativ för Marmorn inväntar vi att det skall bli klart innan vi utreder frågan.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion 3

Förslag: Avtal för kabel-tv.

Bakgrund
Föreningens främsta syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Det innebär att främja alla medlemmars ekonomiska intressen och inte ägna sig att ekonomisk särbehandling av vissa medlemmar.

I dagsläget så ingår avgiften för kabel-tv i den månadsavgift som varje medlem betalar. Det innebär att de som inte använder sig av trådburen tv ändå betalar för den tjänsten varje månad. I praktiken så subventionerar föreningen i dagsläget de enskilda medlemmar som väljer att använda tv uppkopplad mot det fasta nätet.

Som kontrasterande exempel är det i dagsläget upp till varje enskild medlem att teckna avtal med en leverantör av internet. Detta är ett bra och rimligt system eftersom att det innebär att man själv får välja den lösning som passar ens egen användning när det kommer till val och hastighet. Det är rimligt att anta att olika medlemmar använder internet i olika utsträckning och således rimligt att den kostnaden bärs av den enskilda medlemmen.

Med avstamp i detta finner jag det orimligt att kostnaden för kabel-tv betalas av föreningen och inte de enskilda medlemmarna som väljer att använda tjänsten. Jag anser att föreningen bör hålla en konsekvent linje i frågan om vilka utgifter som anses gemensamma och vilka som anses privata. Ur ett helhetsperspektiv är det inte jättestora summor som det handlar om men jag tycker att det är en principiellt viktig fråga om likabehandling av medlemmarnas intressen.

// Theodor Kraft, lgh nr 509, 38B

Styrelsens kommentar

Styrelsen har sedan tidigare fattat beslut om att tillhandahålla ComHems basutbud i samtliga lägenheter. Då förmånen omfattar samtliga boende och många medlemmar fortfarande utnyttjar tjänsten ser vi i dag ingen anledning att avsluta abonnemanget.

Vi ser dessutom en fördel med att alla medlemmar har tillgång till ComHems TV-utbud, då flera medlemmar har upplevt kapacitetsbrist i datanätet på tider med hög belastning, vilket medfört att programmen idag tidvis "hackar" när man streamar dem. Detta problem skulle sannolikt öka om alla streamade TV.

Föreningen tillhandahåller även infrastruktur för internet till lägenheterna och ger genom avtal med Ownit medlemmarna möjlighet att teckna förmånliga avtal för internettrafik.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion 4

Förslag: Solcellsanläggning.

Bakgrund
Kostnaden för el är stor både för föreningen och för den enskilda individen. Enligt årsredovisningen 17/18 uppgick föreningens kostnader för el till hela 15% av de totala utgifterna. Det är en stor post och trots arbete med energisparande åtgärder är det mycket som talar för att det fortsatt kommer vara en stor utgiftspost i framtiden.

Att installera en solcellsanläggning i föreningen är inte ett litet projekt då det kräver en stor investering för inköp, montering och implementering. Detta måste kunna göras på ett sådant sätt att föreningens ekonomiska ställning och stabilitet inte äventyras. Vidare så är fastigheterna som bekant kulturminnesskyddade av Stockholm Stad vilket begränsar möjligheterna att förändra deras utseende. Det finns således många fråge tecken kring vilka förutsättningar som gäller för att vi ska kunna installera solceller i föreningen och det krävs ett ordentligt underlag och ett konkret förslag på hur det kan se ut innan det är möjligt att fatta beslut.

Sammantaget så finns det mycket som pekar på att en investering i solceller skulle kunna vara ett projekt som är långsiktigt lönsamt för föreningen. Samtidigt är det ett så stort och komplicerat projekt att det inte går att fatta ett beslut idag om huruvida det bör genomföras på grund av att det finns för många okända parametrar.

Förslag till beslut
Styrelsen 19/20 tar fram ett förslag på hur en eventuell solcellsanläggning kan byggas i föreningen och lämnar in detta som en proposition till nästa ordinarie årsmöte för medlemmarna att ta ställning till.

// Theodor Kraft, lgh nr 509, 38B

Styrelsens kommentar

Styrelsens uppfattning överensstämmer helt med förslagsställarens och styrelsen har redan under hösten 2019 startat upp ett solcellsprojekt. Hitintills har förberedande kontakter hållits med Stadsbyggnadskontoret och Stadsmuseet för att stämma av möjligheterna till bygglov.

Fortsättningen av projektet är tänkt enligt följande:

- Inplanerat rådgivningsmöte med Stadsbyggnadskontoret.
- Vid positivt utfall av mötet gå vidare och anlita en oberoende konsult för att göra en förstudie.
- Om förstudien visar att förutsättningar finns för en solcellsanläggning ansöka om bidrag.
- Presentera underlag vid årsstämman 2021 alternativt vid extrastämma för beslut.
- Vid positivt beslut på års- eller extrastämman starta en upphandlingsprocess.
- Installation under år 2021 eller 2022 beroende på handläggningstid för beslut om bidrag.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion 5

Förslag: Likabehandling av medlemmar vad gäller installation av markiser.

Våra vackra hus har förärats stora fönster och ett högt läge. Detta medför ljus och rymd i lägenheterna men också värme och sol under vår, sommar och höst. Det är säkert många medlemmar som de senaste årens fina somrar har märkt att det blir väldigt varmt inomhus, speciellt i lägenheter med fönster i fria lägen mot syd och väst.

Som tur är finns beprövad, klimatsmart och för vårt hus tidsenlig lösning på detta problem: markiser. Det sitter i dag ett trettiotal markiser på våra fasader, både av typen fönstermarkis och av typen terassmarkis.

Tyvärr behandlar styrelsen för närvarande inte föreningens medlemmar lika när det gäller tillstånd att sätta upp markiser. Den policy som styrelsen tillämpar är:

"markiser är endast tillåtet på balkonger högst upp och på huskroppar som är indragna från huvudfasaden"

(citat ur ett e-postsvar från styrelsen via Bo Andersson, skickat till motionären 2019-04-16)

Detta innebär alltså att medlemmar utan balkong och med alla sina fönster mot syd eller väst inte tillåts sätta upp markiser samtidigt som medlemmar med balkonger längst upp mot norr eller öster får (och i flera fall har valt att) sätta upp markiser.

Styrelsen har på förfrågan inte kunnat redogöra för hur och på vilken grund den na policy har fastställts, utan hänvisar endast till *"föreningens sedan många år fastställda beslut"*.

Det är motionärens uppfattning att styrelsen, utan saklig grund, i denna fråga behandlar föreningens medlemmar olika. För att råda bot på detta yrkar motionären att stämman ska besluta att:

- alla medlemmar ska behandlas lika vad gäller markiser
- markiser av fönstertyp skall tillåtas för alla medlemmar med vanliga fönster och att markiser av terasstyp ska tillåtas för alla medlemmar med balkong.

Detta yrkande är i linje med den information som redan finns på hemsidan, där det för övrigt också framgår vilken färg på tyg som skall väljas:

"Markiser får sättas upp efter styrelsens medgivande, men de måste vara enfärgade och ha den speciella gröna färg som är typisk för Marmorn. I exempelvis Sandatex katalog har den nummer 873/5." http://marmorn.se/renovering/medlem/

// Johan Hellman, lgh nr 134, 44A

Styrelsens kommentar

Brf Marmorns fastigheter innehar sedan 1990-talet den högsta kulturhistoriska klassificeringen (blå) vad gäller fasader och trapphus. Mot bakgrund av detta gäller sedan lång tid tillbaka speciella ordningsregler inom föreningen. En av dessa är att markiser endast tillåts på balkonger belägna högst upp i husen och på huskroppen som är indragen högst upp på fastigheten 42 A-B då den är jämförbar

med en balkong. Skälet till att det endast i dessa fall är tillåtet med markiser är att de installationerna inte påverkarar utseendet av fasaden i sin helhet.

Skulle däremot markiser tillåtas på övriga fasader skulle det i allra högsta grad påverka utseendet och med markiser här och där på olika våningsplan skulle fasaderna på sikt se ut som "lapptäcken".

Styrelsen har med anledning av den kulturhistoriska klassificeringen även varit i kontakt med Stadsmuseet och deras rekommendation är att nuvarande regler ligger fast.

I motionen tas likabehandlingsprincipen upp och det är definitivt viktigt att den efterföljs i en bostadsrättsförening. I det aktuella fallet är det dock så att reglerna inte på något vis bryter mot likabehandlingsprincipen då förbud gäller på hela fasader och dessa inte är jämförbara med fasaderna på de hus där markiser är tillåtna på översta våningsplanet.

Mot bakgrund av ovanstående är det styrelsens uppfattning att fastigheterna som motionen avser även fortsättningsvis skall vara fria från markiser och att gällande regler därför skall ligga fast.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Motion 6

Förslag: Installation av laddplatser på parkeringsplatser.

Bakgrund
Användandet av elbilar ökar och fler behöver kunna ladda sin elbil. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler håller på att ordna detta. Den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats då det är enkelt och bekvämt att ladda hemma.

Insats för miljön och ökat försäljningspris
Att ordna laddplatser är en insats för miljön samtidigt som det ökar värdet på vår fastighet. Att miljöanpassa parkeringsplatser ger också goodwill för föreningen. En förening med miljötänk är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris. Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar på lägenheter som har laddplatser.

Lätt att ordna
Laddplatser är lätt att ordna. Det som behövs är framdragning av el och installation av en laddbox. Arbetet är enkelt och utförs av en leverantör samt en behörig elinstallatör.

Statliga pengar betalar halva kostnaden
Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddplatserna. Resterande kostnad kan debiteras genom ett något högre kWh-pris, investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen i längden. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna och behöver inte medföra någon kostnad för föreningen.

HSB har samarbete med Bee Charging solutions
HSB har centralt avtal med leverantören Bee Charging solutions som tar helhetsansvar för installation, service, fakturering till slutanvändarna och konsultation till föreningen.

Pris
Med deras lösning kan föreningen sätta ett pris per kWh t.ex. 50 öre högre än den verkliga kostnaden för att på så sätt få en intjäning och återbetalning av installationskostnader.
Om ingen höjning av själva parkeringsplatsens pris görs motiveras bilägare att byta till miljövänligare bilar (laddhybrider/elbilar) och därigenom skapas en bättre miljö.

Förslag till beslut
Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att installera laddplatser via Bee Charging solutions på parkeringsplatser löpande (för de som önskar) tillsammans med mätare som gör att varje användare betalar för faktisk förbrukning.
Genom att ta ut en något högre kostnad per kWh och därmed få igen installationskostnaden över tid bör avgiften för själva parkeringsplatsen ligga på samma nivå som för en vanlig plats.

//Andreas Nilsson, lgh nr 63, 44C

Styrelsens kommentar

Vid årsstämman 2019 biföll stämman styrelsens förslag innebärande:

- Installation av ladduttag (2 p-platser) successivt efter behov.
- Fast tillägg på 600 kr/månad för kostnadstäckning av investering, installation och elförbrukning.

Styrelsens uppfattning är att detta upplägg skall gälla även fortsättningsvis av följande skäl:

- Kostnaden för investering och installation skall tas ut som ett fast tillägg matchande avskrivningstiden (5 år).

- Förslaget i motionen skulle innebära månadsvis fakturering alternativt registrering av HSB vilket inte ingår i det avtal om ekonomisk förvaltning som föreningen har. Föreningen skulle därför drabbas av en kostnad för varje faktura/registrering.

- Högsta förvaltningsdomstolen, HFD, har efter överklagan från Skattemyndigheten fastställt att individuell mätning och debitering av bl a el är momspliktig. Brf Marmorn är i dag inte momspliktig. En övergång till individuell mätning skulle innebära att löpande momsredovisning fortsättningsvis måste ske. Detta är inte något som i dag ingår i föreningens avtal med HSB om ekonomisk förvaltning och skulle därför innebära en avsevärd nytillkommen kostnad.

Beslutet som bifölls vid senaste stämman innebar att det fasta tillägget var relaterat till det belopp de kommunala bostadsbolagen tar ut. Då dessa nu på grund av rådande marknadsförutsättningar sänkt beloppet till 500 kr/månad är det styrelsens uppfattning att föreningens fasta tillägg skall anpassas till samma nivå. Kostnaden för en p-plats med ladduttag blir då en grundkostnad på 1.100 kr/månad med indexklausul som gör att kostnaden följer avgiften för boendeparkering. Till detta kommer ett tillägg på 25 kr/mån för uttag för motorvärmare inkluderande kostnad för el och 500 kr/månad för laddplats inkluderande kostnad för investering, installation och el.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen och att tidigare beslut om fast tillägg kvarstår, dock med förändringen att tillägget sänks till 500 kr/månad.

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2019/2020

	Budget 2018/2019	Bokslut 2018/2019	Budget 2019/2020
Intäkter			
Hyresintäkter lokaler	1 200 000	1 213 569	1 221 156
Hyresintäkter biluppstplats	482 000	380 603	484 000
Årsavgifter bostäder	13 108 000	13 098 084	13 098 084
Hyresbortfall p-platser		-2 508	
Hyres- o avgiftsförluster		-41	
Fakturerad fastighetsskatt	15 600	26 700	15 600
Övriga avgifter	25 000	23 200	21 600
Avgift andrahandsupplåtelse	130 000	175 094	150 000
Hyror gästrum	100 000	121 750	120 000
Hyra förråd		5 422	5 928
Övriga avgifter		10 000	
Överlåtelseavgift	80 000	74 293	70 000
Pantförskrivningsavgifter	80 000	64 044	70 000
Försäkringsersättningar		7 100	
Övriga rörelseintäkter	10 000	5 391	10 000
Nettoomsättning	**15 230 600**	**15 202 701**	**15 266 368**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader			
Personalkostnader			
Löner till kollektivanställda			
Semesterlöner kollektiv anställda			
Arvoden förtroendevalda	-275 000	-272 706	-311 210
Arvoden revisorer	-7 000	-7 000	-7 200
Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	-88 604	-75 884	-85 044
Särskild löneskatt		3 002	
Arbetsmarknadsförsäkring kollektivanställda		9 603	
Summa personalkostnader	**-370 604**	**-342 985**	**-403 454**
Fastighetsskötsel och lokalvård			
Fastighetsskötsel byggnad	-815 000	-863 861	-880 000
Fastighetsskötsel mark	-238 000	-240 611	-225 000
Städ	-371 000	-372 443	-392 000
Städ, extra	-31 000	-49 673	-41 000
Snörenhållning	-100 000	-87 431	-100 000
Summa fastighetsskötsel och städ	**-1 555 000**	**-1 614 019**	**-1 638 000**

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2019/2020

	Budget 2018/2019	Bokslut 2018/2019	Budget 2019/2020
Reparationer			
Löp underhåll, byggnad	-1 000 000	-62 602	-1 000 000
Löp underhåll, dörrar		-520	
Löp underhåll, V A		-90 635	
Löp underhåll, tvättutrustning		-64 852	
Löp underhåll, sop- / miljöanläggning			
Löp underhåll, sopsug		-2 888	
Löp underhåll, gemensamma utrymmen		-37 551	
Löp underhåll, värme		-16 215	
Löp underhåll, ventilation		-6 596	
Löp underhåll, el		-110 301	
Löp underhåll, antenn/bredband		-6 410	
Löp underhåll, hiss		-224 875	
Löp underhåll, avloppsrör			
Löp underhåll, tak		-32 217	
Löp underhåll, fönster			
Löp underhåll, balkong			
Löp underhåll, markytor		-138 331	
Löp underhåll, hyreslokal			
Löp underhåll, nycklar/låssystem		-25 487	
Löp underhåll, jourutr. montör		-12 295	
Skador och självrisker			
Vattenskador		-3 913	
Skadegörelse		-10 976	
Löp underhåll, övrigt		-4 581	
Summa reparationer	**-1 000 000**	**-851 245**	**-1 000 000**
Taxebundna utgifter			
El, fastighet	-1 410 000	-1 558 087	-1 500 000
Fjärrvärme	-1 600 000	-1 451 747	-1 500 000
Vatten	-610 000	-680 387	-630 000
Sopsuganläggning	-390 000	-273 816	-390 000
Grovsopor	-130 000	-109 010	-130 000
Källsortering/Returpapper	-60 000	-54 900	-60 000
Summa taxebundna utgifter	**-4 200 000**	**-4 127 947**	**-4 210 000**
Övriga avgifter			
Fastighetsförsäkringar	-157 000	-156 664	-161 000
Bevakningskostnader			
Kabel-TV	-145 000	-145 664	-149 000
Datakommunikation, ex bredband	-4 000	-1 204	-4 000
Summa övriga avgifter	**-306 000**	**-303 531**	**-314 000**
Förvaltningsarvoden			
Digitala förvaltningstjänster		-36 666	*-20 400*
Ekonomiförvaltning	-382 000	-399 184	-404 000
Administrativ förvaltning			
Övriga köpta tjänster	-20 000	-9 523	-20 000
Summa förvaltningsarvoden	**-402 000**	**-445 373**	**-444 400**

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2019/2020

	Budget 2018/2019	Bokslut 2018/2019	Budget 2019/2020
Övrig drift			
Tomträttsavgäld			
Hyror och arrenden	-185 000	-207 539	-241 000
Förbrukningsinventarier	-55 000	-998	-10 000
Inköp verktyg och handredskap			
Datakostnader, övriga	-5 000	-3 284	-5 000
Varuinköp för förbrukning	-120 000	-39 364	-50 000
Övriga bilkostnader			
Möteskostnader stämma	-20 000	-9 427	-20 000
Möteskostnader styrelse	-15 000	-20 582	-20 000
Möteskostnader övriga	-3 000	-364	-3 000
Föreningsverksamhet	-30 000	-8 277	-15 000
Informationsmaterial			
Kostnad för årsredovisning	-30 000	-27 944	-30 000
Gästlägenhet	-10 000		-10 000
Övriga driftskostnader	-5 000		-5 000
Representation/Uppvaktning			
Gåvor	-5 000	-3 605	-5 000
Kontorsmateriel	-20 000	-10 909	-20 000
Trycksaker	-40 000	-19 828	-25 000
Kopiering	-3 000		-3 000
Telefon	-30 000	-19 230	-30 000
Post	-3 000	-2 163	-3 000
Betalningsföreläggande			
Långtidsbevakning inkasso	-5 000	-8 885	-5 000
Juristarvode	-10 000	-22 547	-10 000
Konstaterade kundförluster			
Överlåtelseavgift	-80 000	-65 812	-70 000
Pantavgift	-80 000	-53 358	-70 000
Revision	-35 000	-35 000	-35 000
Övr adm kostnader			
Bolagsverket, avg	-2 700	-2 000	-2 700
Konsultkostnad			
Övriga externa tjänster	-15 000	-4 777	-15 000
Tillsynsavgifter myndigheter		-14 004	
Medlemsavgifter HSB	-65 000	-61 670	-65 000
Medlemsavgifter, övriga	-9 000	-2 222	-1 000
Summa övrig drift	**-880 700**	**-643 789**	**-768 700**
Summa driftskostnader	**-8 714 304**	**-8 328 889**	**-8 778 554**
Planerat underhåll			
Planerat underhåll , balkonger			-165 000
Planerat underhåll, markytor			-150 000
Summa planerat underhåll	**0**	**0**	**-315 000**

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2019/2020

	Budget 2018/2019	Bokslut 2018/2019	Budget 2019/2020
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-130 000	-154 000	-130 000
Justering fastighetsskatt föreg. år		-23 078	
Kommunal fastighetsavgift	-720 000	-742 203	-742 000
Summa fastighetsskatt	**-850 000**	**-919 281**	**-872 000**
Avskrivningar			
Avskrivning på byggnader	-2 410 132	-2 630 441	-2 702 575
Avskrivning på om- och tillbyggnader			
Avskrivning på maskiner och inventarier	-26 209	-50 882	-52 991
Summa avskrivningar	**-2 436 341**	**-2 681 323**	**-2 755 566**
Summa fastighetskostnader	**-12 000 645**	**-11 929 493**	**-12 721 120**
Finansiella poster			
Ränteintäkter			
Ränteintäkter från HSB Avräkningskonto	433	970	
Ränteintäkter från HSB Placeringskonto		538	538
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar		523	
Ränteintäkter 3-mån inlåning	45 000	44 473	42 750
Skattefria ränteintäkter			
Vinst avyttring obl o övr värdepapper			
Summa ränteintäkter	**45 433**	**46 503**	**43 288**
Räntekostnader			
Räntekostnader fastighetslån	-325 000	-265 747	-330 000
Räntekostnader övriga		-322	
Nedskrivning övriga fordringar		-20 200	
Summa räntekostnader	**-325 000**	**-286 269**	**-330 000**
Summa finansiella kostnader	**-279 567**	**-239 766**	**-286 712**
Avlyft från yttre fond	**0**	**0**	**315 000**
Årets resultat	**2 950 388**	**3 033 442**	**2 573 536**

Fullmakt

Varje medlem har en röst.
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 närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ……. Datum …….....

Fullmakt för ……

att företräda bostadsrättshavaren ……

Lägenhetsnummer ……..…….. i brf ……...……...

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

…….

(Namnförtydligande) …….....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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.

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.

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

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