

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Brf Mispeln i Södra Hedvigslund 2019-05-27 för verksamhetsåret 2018.

Plats: Älta Kulturknut, Älta centrum

§1 Stämmans öppnande

Ordförande Jonas Sjöström hälsade alla välkomna och öppnade mötet. Styrelsen presenterade sig.

§2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)

Se bifogad röstlängd. 18 röstande medlemmar deltog på årsstämman.

§3 Val av ordförande för mötet

Björn Nilsson valdes till ordförande för föreningsstämman.

§4 Anmälan av ordförandens val av sekreterare

Inger Höglund valdes till sekreterare.

§5 Fastställande av dagordningen

Stämman fastställde dagordningen.

§6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet

Till justerare valdes Jessica Sandbacka, hus G, och Olle Lundbäck, hus G.

§7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Stämman fann att kallelse skett enligt stadgarna.

§8 Föredragning av styrelsens årsredovisning

Björn Nilsson föredrog styrelsens årsredovisning.

§9 Föredragning av revisionsberättelsen

Björn Nilsson föredrog revisionsberättelsen.

§10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställde resultat- och balansräkningen.

§11 Fråga i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman gav styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

§12 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning

Stämman fastställde att årets förlust förs över i ny räkning.

§13 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att följa förslaget om 5 st styrelseledamöter och 3 st suppleanter i enlighet med stadgarna.

§14 Beslut om arvoden

Stämman beslutade att ett (1) basbelopp avsätts till styrelsearvoden inkl sociala avgifter att fritt fördela inom sig.

§15 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Till ordinarie ledamöter valdes Philip Tegnér (hus E), Jessica Sandbacka (hus G), Gustav Björk (hus G), Olle Lundbäck (hus G) och Filip Ryman (hus H).

Till suppleanter valdes Maria Käll (hus F), Mårten Lagerquist (hus G) och Tommy Johansson (hus H).

§16 Val av revisorer och revisorssuppleanter

Till revisor och revisorssuppleant valdes KPMG AB. Jan-Ove Brandt har accepterat att stanna kvar som revisor.

§17 Val av valberedning

Till valberedning valdes Marianne Gregghammar (hus G, sammankallande), Claes Palmgren (hus E), Susanna Mjörning (Lindkvist) (hus F) och Daniel Palma Rivera (hus H).

§18 Övriga ärenden

- Genomgång av motioner enligt bilaga

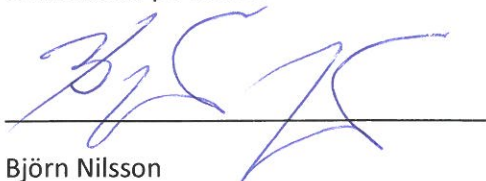
- Motion 2019_1 om vattentunnor. Stämman uppdrog inte åt styrelsen att utreda frågan. Stämman beslutade att avslå motionen.
- Motion 2019_2 om att stadgeändring behöver göras för ledamöternas mandattid. Stämman biföll motionens första attsats och uppdrog åt styrelsen att återkomma med ett stadgeändringsförslag för att lösa styrelseledamöternas mandattid. Stämman beslutade att avslå motionens andra attsats.

- Information från styrelsen enligt bifogade presentation.

§19 Stämmans avslutande

Björn Nilsson tackade för intresset och avslutade stämman.

Ordförande på mötet



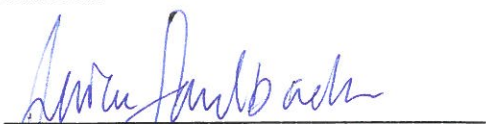
Björn Nilsson

Vid protokollet



Inger Höglund

Justeras



Jessika Sandbacka

Jessica Sandbacka

Justeras



Olle Lundbäck

ÅRSSTÄMMA 2019

Brf Mispeln Södra Hedvigslund

Dagordning

► Dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
 - § 2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstängd)
 - § 3 Val av ordförande för mötet
 - § 4 Anmälan av ordförandens val av sekreterare
 - § 5 Fastställande av dagordningen
 - § 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
 - § 7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
 - § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
 - § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
 - § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 - § 11 Fråga i fråga om ansvarfrihet för styrelsen
 - § 12 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
 - § 13 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
 - § 14 Beslut om arvoden
 - § 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - § 16 Val av revisorer och revisorssuppleanter
 - § 17 Val av valberedning
 - § 18 Övriga ärenden:
 - Genomgång av motioner enligt bilaga
 - Information från styrelsen
 - § 19 Stämmans avslutande
- Övriga frågor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund

Syftet är härmed ange årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppfattning har det att påbörjad underhåll och förväkning av fastigheter, fastställa föreningens åsattgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsrapporterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avskattningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utlösas under året avseende förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avskattningen storlek, se fondnoten.
- Användning på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lägenhetsnot.
- Årsrapporterna påbörjas att höjas.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändring

Att ta nya medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus uppföra bostadslägenheter till nyfyllande och utan tillståndsgivning. Uppgifter får även omfattas lägenhetsförord samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller likad.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en aktiva bostadsrättsförening.

Styrelsen

Inger Elisabeth Höglund	Ledamot	
Måren Olav Lagerquist	Ledamot	
Lotta Maria Loe-Lotte Lundbläck	Ledamot	
Roland Ingemar Segerman	Ledamot	
Karl Jonas Spöström	Ledamot	
Lina Pia Maria Andersson	Suppleant	tom 2019 01-05
Ruth Flava Jaime Lindquist	Suppleant	
Tommy Carl Gustav Johansson	Suppleant	
Berth Stefan Lindbom	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lina Pia Maria Andersson, Inger Elisabeth Höglund, Ruth Flava Jaime Lindquist, Tommy Carl Gustav Johansson, Måren Olav Lagerquist, Berth Stefan Lindbom, Lotta Maria Loe-Lotte Lundbläck, Roland Ingemar Segerman och Karl Jonas Spöström

Syftet här med året avskallat 10 protokollförda sammanträden.

Revisor
Jan-Ole Brandt Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning
Marianne Gregg Hammar
Niklas Hammarström
Daniel Palma Rivera

Sammansällande

Stämman
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12

Fastighetstaxa

Föreningens fastighet har förvärats enligt nedan:

Fastighetstaxering	Förklar	Skatt
Åtta 35-226	2016	Nacka
Åtta 35-101	2016	Nacka

Fullföljande förklaring finns via Gemensamma Förklaring

I förklaringen ingår kollektivt bostadsrättsställe för medlemarna samt ansvarsförklaring för styrelsen

Byggnadernas uppföring är byggvarmpump

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2017 och består av 4 lägenhetshus.
Fastigheternas värde år 2017

Byggnadernas totala are enligt tämningsbeskedet 3 140 m², varav 3 140 m² utgör lägenhetsyta

Lägenheter och lokaler

Föreningen uppför 47 lägenheter med bostadsrätt

Lägenhetsförklaring



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för utföring av p-plåsteringgarage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gårdsutrymme	Kommentar
Gårdsläppighet	1hus G, Budsomsvägen 12
Tvättstuga	1hus G, Budsomsvägen 12
Cykelstallad	1hus H, Budsomsvägen 14

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garnbro-staket vid planteringar	2018	Se handlingar under året
Samt stävt		

Förvaltning
Föreningens förvaltningsråd och övriga anställda

Avtal	Leverantör
Fattigrekassakontot	NKG Tryggförsäkring AB
Skadning	Anna's Eco-ölskening AB
Kabel-TV	TeliaSonera
El	Nacka Energi
Vatten och sophantering	Nacka vatten och avfall
Hälsobekantning	Hedekvisthögskolan i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Östersterns-Servicepartnerförvaltning AB
Tjänstgöringskostnader och sjukvård	Svenska Makarservice AB
Hälsur skötsel	Ots

Övrig information

Föreningen har under 2018 godkänt 4 andrahandsförmånar

Under 2018 har 4 överledare skett. Utöver det har 3 personer blivit medlemmar genom delägarship.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en godkänt stark ekonomi och god likviditet.

Under 2018 har vi haft problem med oöverskådliga avgifter som har medfört en del kostnader för föreningen i samband med detta har vi beviljat en räkenskapsår hos SBC som hjälper föreningen att räkna ut oöverskådliga avgifter.

Föreningen har tre lån på fastigheterna placerade hos Sveredbank. Under sommaren 2018 höjde ett av lånen som var bundet på 1 år ut. Efter rådgivning med banken valde styrelsen att bilda lånet på 7 år med motivering att Bif Mispeln i Södra Hedvigslund är en ny förening med en ung ekonomi, nybyggda fastigheter och höga lån. Alla rådgivare visade att lånet kommer att höra under de närmsta åren. På detta sätt kan vi planera långsiktigt utan överraskningar.

Föreningens avgifter har inte höjts sedan husen blev anlyftningsklara 2016 respektive 2017. För att få en stabil, sund och långsiktig ekonomi har styrelsen valt att höja avgiften för året 2019 med 2,4%. Detta är enligt med den ekonomiska planen som uppfördes när föreningen bildades.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-03-01 med 2,40 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 540 608	1 167 340
INBETALNINGAR		
Royalties	2 589 077	1 935 674
Franznella intäkter	285	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 304 971
Medlemsavgifter	0	29 700 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	925 410
	2 589 362	33 866 055

UTBETALNINGAR

Royaltieskostnader exkl. avskrivningar	998 958	921 304
Franznella kostnader	560 389	372 983
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	31 100 000
Ökning av kortfristiga fordringar	938 131	0
Minskning av långfristiga skulder	180 582	98 500
Minskning av kortfristiga skulder	244 312	0
	2 922 373	32 492 787

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

	2 207 596	2 540 608
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-333 011	1 373 268

*Likvida medel redovisar balansräkningen under posterna kassa och bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fattigbeskattningen för året 2018 är 1 337 kr per kostadslägenhet, dock blir avgiften högre 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsburen med tillhörande tomträtt. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Syreeten har genomfört 10 styrelsemöten samt årsstämma den 12 juni 2018

Föreningen har också haft ett tillvägskottadokument i gästgiveriet och under året etablerat ett samarbete med BfF Lubbena och Årenenone.
Föreningen har under året uppbjudit följande nya tjänster:
Svensk Markservice för snöfogning och köpsjäldebe

- Under året har en del underhålls genomförts. Bland annat:
- Kottrensning på Burdomsvägen 12 samt på Tröskelsthuset intill Burdomsvägen 12
 - Skertering på svablon på Burdomsvägen 12
 - Uppställning av Gunnarbosträngar för att förhindra obehöriga vid planteringar vid både Burdomsvägen och Årenenonevägen samt ställt på Årenenonevägen 36 (Marken från boende)
 - Uppställning av "Vinterundermåls" -skyltar vid alla hus.

Föreningen har haft problem med ventileringen under hela året och detta har medfört en del kostnader för oss. Detta är samlat i samband med två ändringsförslag och förhoppningsvis blir det ett gagnarande
Vi har också titat på hur belägnen på våra parkeringar ser ut i motion från boende och undersökt möjligheten till att förbättra belägnen

Vi har även titat på eventuell uppställning av spöglar m. a. o. den döda varken som uppstår vid in och utlopp från föreningens parkeringar (motion från boende) Nytt beslut i denna fråga är ej taget under 2018

Medlemsinformation

Medlemskapenärer 42 st
Överlevare under året 6 st
Beviljade ändringsförslag 4 st

Överlevare- och partistämningarna tar ut enligt stadgar. Överlevareavgift betalas av kopare

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 67
Tillskommande medlemmar 10
Avgående medlemmar 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 71

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nyckeltal				
Ansvarigt/ Bostadsstyrelse	718	538	0	0
Ledare/ Bostadsstyrelse	12 459	12 516	12 548	6 487
Elektricitet/ totala/kr	143	69	0	0
Vattenkostnader/ totala/kr	23	28	0	0
Kapitalkostnader/ totala/kr	178	119	0	0
Solodet (%)	75	75	70	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-381	-417	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 589	1 935	0	0

Vtuppgrifter enligt taxeringsbesked 3 140 m² bostäder

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
inbetalda intäkter	93 610 000	0	0	93 610 000
Uppskilningsposter	29 640 000	0	0	29 640 000
Fond för yttre underhåll	213 000	106 500	0	106 500
5:a bundet eget kapital	123 463 000	106 500	0	123 569 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-630 238	-106 500	-417 238	-106 500
Årets resultat	-381 486	-381 486	417 238	-417 238
5:a ansamlad förlust	-1 011 723	-487 986	0	-523 738
5:a eget kapital	122 451 277	-381 486	0	122 069 791

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-381 486
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-523 738
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 500
summa balanserat resultat	-1 011 724
Syreeten föreslår följande disposition: att i ny räkning överförs	-1 011 724

Beräffande föreningsresultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2018	2017
RORELSEINTAKTER		
Märomsättning	2 589 077	1 934 524
Övriga rörelseintäkter	0	1 150
Summa rörelseintäkter	2 589 077	1 935 674
RORELSEKOSTNADER		
Driftkostnader	-763 604	-715 189
Övriga externa kostnader	-235 354	-161 115
Personalkostnader	0	-45 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-1 411 500	-1 058 625
Summa rörelsekostnader	-2 410 458	-1 979 929
RORELSERESULTAT	178 619	-44 255
FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteinräkter och liknande resultatposter	285	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-560 389	-372 483
Summa finansiella poster	-560 104	-372 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-381 486	-417 238
ARETS RESULTAT	-381 486	-417 238

Sida 7 av 14

Balansräkning

TILGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	160 079 875	161 491 375
Bjergnader och mark	160 079 875	161 491 375
Summa materiella anläggningstillgångar	160 079 875	161 491 375
SUMMA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR	160 079 875	161 491 375
OMSÄTTNINGSTILGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar	0	11 341
Avgifts- och byråkostnader	99 910	-849 562
Övriga fordringar enligt SKI-klientmedel	99 910	-838 221
Summa kortfristiga fordringar	99 910	-838 221
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	2 540 608
SKI-klientmedel i SHB	2 207 598	0
Summa kassa och bank	2 207 598	2 540 608
SUMMA OMSÄTTNINGSTILGÅNGAR	2 307 508	1 702 387
SUMMA TILGÅNGAR	162 387 383	163 193 762

Sida 8 av 14

Balansräkning

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	123 250 000	123 250 000
Medlemsinsatser	213 000	106 500
Fond för yngre underhåll		
Summa bundet eget kapital	123 463 000	123 356 500
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-630 238	-106 500
Årets resultat	-381 486	-417 238
Summa fritt eget kapital	-1 011 723	-523 738
SUMMA EGET KAPITAL	122 451 277	122 832 762
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	
Summa långfristiga skulder	38 940 336	39 104 500
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	
Levaretsförskulder	180 582	197 000
Skatteförskulder	116 550	25 413
Övriga skulder	245 600	590 300
Lånblanna kostnader och fondbranta intäster	92 758	99 200
Övriga skulder	360 281	344 487
Summa kortfristiga skulder	995 770	1 256 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	162 387 383	163 193 762

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1**REDOVISNINGSPOLITIK**

Årsredovisningen har upprättats enligt med BRAR:2016:10, Årsredovisning i mindre företags (M2)

Förenklingsregler gällande periodisering har tillämpats

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Reservering till fond för yngre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till årsräkenskaper av fond för yngre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen

Åvskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nytjandeperiod. Följande åvskrivningar uttryckt i antal är tillämplig:

Åvskrivningar

Byggnader

2018

100år

2017

100år

Not 2**NETTOOKSÄTTNING**

Årsavgifter
Hyror/paktering
Bredbandsnätverk
Översättningskostnader
Gästlagningar
Öresutlåning

2018

2 254 430
207 197
116 424
448
10 500
78

2017

1 690 773
141 402
87 319
5 356
9 600
75

2 589 077

1 934 524

Not 3**ÖVRIGA NÖJRESERVAKTIER**

Övriga aktier

2018

0

2017

1 150

0

1 150

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetskostder entreprenad	48 552	19 870
Fastighetskostder betalning	18 142	905
Fastighetskostder gård entreprenad	49 080	12 270
Fastighetskostder gård betalning	23 898	17 370
Snölogrensning	35 375	0
Städning entreprenad	81 484	62 064
Husbesiktning	4 500	0
Gemensamma utrymmen	4 609	0
Gård	3 935	0
Senereratal	21 000	0
Fotobildningsmateriel	1 054	5 055
	291 628	117 534
Reparationer		
Fastighet förbättringar	8 726	0
Tvättstuga	7 229	0
Södbankentvättning	1 177	0
Entreprenad	925	0
Värmeållboppgjundercentral	14 000	0
Ventilation	41 207	17 500
Htt	24 003	0
Måttlagrådsenlig	43 739	0
Stadorvårdenskadegrevel	1 995	0
	143 021	17 500
Taxebundna kostnader		
El	448 378	216 433
Vatten	71 921	89 194
Skötselning/renhållning	23 412	2 097
	543 711	307 724
Övriga driftkostnader		
Förskåning	30 844	26 831
	30 844	26 831
Fastighetskostat/Kommunal avgift	-245 600	245 600
TOTAL DRIFTKOSTNADER	763 604	715 189

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Tek- och datakommunikation	147 856	94 576
Inskaffning av flytbara	3 825	0
Revisionskostder extern revision	12 725	12 500
Föreningskostnader	4 125	0
Fritids- och travelkostnader	704	0
Förvaltningsavade	40 985	48 552
Administration	6 252	5 487
Konsumerade	8 875	0
Tidningar/fachliteratur	1 007	0
	235 354	161 115

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Förenigen har inte haft någon anställd		
Foljande ersättningar har utgått		
Syrelse och entreprenör	0	30 861
Sociala kostnader	0	14 139
	0	45 000
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	2018	2017
	1 411 500	1 058 625
	1 411 500	1 058 625

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Aktumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	162 550 000	21 400 000
Nyanskattningar	0	141 150 000
Utgående anskaffningsvärde	162 550 000	162 550 000
Aktumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 058 625	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 411 500	-1 058 625
Utgående avskrivning enligt plan	-2 470 125	-1 058 625
Planenligt restvärde vid årets slut	160 079 875	161 491 375
Restvärde vid årets slut enligt mark med	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 200 000	46 600 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
	59 000 000	61 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Byggnader	59 000 000	61 400 000
	59 000 000	61 400 000

Not 9 ÖVRIGA FÖRBÄNNGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskönio	99 910	0
Avräkning övrigt	99 910	-849 562
	99 910	-849 562
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2018-12-31	2017-12-31
Reservering enligt stadgar	106 500	0
Reservering enligt stämmobeslut	106 500	106 500
Lansprakttagande enligt stadgar	0	0
Lansprakttagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	213 000	106 500

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats	Belopp	Belopp	Vilkors- ändningsdag
2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Sveobank	1 830 %	13 101 164	0001-01-01
Sveobank	1 250 %	13 034 504	0001-01-01
Sveobank	1 570 %	13 100 168	0001-01-01
Summa skulder till kreditinstitut	39 120 918	39 201 500	
korrigerat del av skulder till kreditinstitut	-180 582	-197 000	
	38 940 336	39 004 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 200 000 kr

Not 12 STÅLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fästgästerestekningur	39 400 000	39 400 000

Not 13 UPPRUMMA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvodet	30 861	30 861
Sociala avgifter	14 139	14 139
Ränta	108 404	86 888
Avgifter och hyror	206 877	212 599
	360 281	344 487

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering och genomförande av 2-årsberäkning som utförts den 18-19 februari 2019.
Beräkningstidskoll riktad till förenigen den 1 mars 2019.

Styrelsens underskrifter

Akersbergsgården den 8 / 5 2019

Beate Stenlund
Inger Elisabeth Hoglund
ordförande

Maria Olov Lagerquist
Mårten Olov Lagerquist
ordförande

Lotta Maria Ulf-vilje Lundbeck
Lotta Maria Ulf-vilje Lundbeck
ordförande

Roland Ingemar Segerström
Roland Ingemar Segerström
ordförande

Karl-Johan Sjöström
Karl-Johan Sjöström
ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2019

Jens-Ove Brandt
Jens-Ove Brandt
revisor i revisionsföretaget

Rapport om årsredovisningen

Utåtanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2018. Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för utåtanden

Jag har utfört revisionen enligt Internationell Standard för Auditör (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Det ansvar enligt dessa standarder bär utövaren av revisionen är begränsat. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard i Sverige och har överlag godkänd oberoendekontroll enligt god revisionsstandard i Sverige.

Syftensansvar

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 bedriver för att säkerställa att årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter, vare sig dessa beror på oerfarenhet eller oredlighet.

Revisionsansvar

Mina mål är att upptäcka en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oerfarenhet eller oredlighet och att lämna ett uttalande om årsredovisningen som helhet. Detta innebär att jag inte kan garantera att jag har upptäckt alla felaktigheter som skulle kunna påverka årsredovisningen. För att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter, har jag utfört vissa granskningar som är nödvändiga för att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter. Detta innebär att jag inte kan garantera att jag har upptäckt alla felaktigheter som skulle kunna påverka årsredovisningen. För att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter, har jag utfört vissa granskningar som är nödvändiga för att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter. Detta innebär att jag inte kan garantera att jag har upptäckt alla felaktigheter som skulle kunna påverka årsredovisningen.

Utvalda delar

— Identifiera och beskriva jag relevanta för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oerfarenhet eller oredlighet, utvärdera och utför granskningstjänster bland annat utifrån dessa relevanta och relevanta revisionstekniker som är tillräckliga för att upptäcka en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oerfarenhet eller oredlighet och att lämna ett uttalande om årsredovisningen som helhet. Detta innebär att jag inte kan garantera att jag har upptäckt alla felaktigheter som skulle kunna påverka årsredovisningen. För att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter, har jag utfört vissa granskningar som är nödvändiga för att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter. Detta innebär att jag inte kan garantera att jag har upptäckt alla felaktigheter som skulle kunna påverka årsredovisningen.

Övrigt

Jag mår inte information styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt uppfattningen för den. Jag mår inte också information om betydande felaktigheter under revisionen, däribland de eventuella betydande felaktigheter i den interna kontrollen som jag den identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utåtanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2018. Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för utåtanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Det ansvar enligt dessa standarder bär utövaren av revisionen är begränsat. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard i Sverige och har överlag godkänd oberoendekontroll enligt god revisionsstandard i Sverige.

Syftensansvar

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 bedriver för att säkerställa att årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter, vare sig dessa beror på oerfarenhet eller oredlighet.

Revisionsansvar

Mina mål är att upptäcka en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oerfarenhet eller oredlighet och att lämna ett uttalande om årsredovisningen som helhet. Detta innebär att jag inte kan garantera att jag har upptäckt alla felaktigheter som skulle kunna påverka årsredovisningen. För att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter, har jag utfört vissa granskningar som är nödvändiga för att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter. Detta innebär att jag inte kan garantera att jag har upptäckt alla felaktigheter som skulle kunna påverka årsredovisningen.

Utvalda delar

— Identifiera och beskriva jag relevanta för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oerfarenhet eller oredlighet, utvärdera och utför granskningstjänster bland annat utifrån dessa relevanta och relevanta revisionstekniker som är tillräckliga för att upptäcka en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oerfarenhet eller oredlighet och att lämna ett uttalande om årsredovisningen som helhet. Detta innebär att jag inte kan garantera att jag har upptäckt alla felaktigheter som skulle kunna påverka årsredovisningen. För att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter, har jag utfört vissa granskningar som är nödvändiga för att upprätta en väsentlig del av den interna kontrollen som är nödvändig för att upprätta årsredovisningen som inte innehåller betydande felaktigheter. Detta innebär att jag inte kan garantera att jag har upptäckt alla felaktigheter som skulle kunna påverka årsredovisningen.

Övrigt

Jag mår inte information styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt uppfattningen för den. Jag mår inte också information om betydande felaktigheter under revisionen, däribland de eventuella betydande felaktigheter i den interna kontrollen som jag den identifierat.

INKOMNA MOTIONER



Jag skulle vilja se över möjligheten för föreningen att investera i vattentunnor vid våra bodar så att vi kan använda regnvatten för att bevattna våra planteringar. Med tanke på förra sommaren så känns det viktigt att tänka till hur vi kan använda oss av regnvattnet.

Med vänliga hälsningar

Linda Palmgren

Anemonvägen 36

2019-04-21

Styrelsens svar 2019-05-08

Vi förstår förslaget med hänsyn till miljöaspekten. En vattentunna behöver säkras med lock eller galler så att ingen kan ramla ner i tunnan. Den behöver också rengöras för att förhindra algbildning. En fackmannamässig installation måste dock ske på alla bodar om vi ska kunna ställa ut vattentunnor. Vi bedömer att kostnaderna inte motsvarar effekten utifrån takens storlek att samla upp vatten sett till tidigare sommars nederbördsmängd. Säkerhetsaspekten kan inte heller garanteras. **Styrelsen yrkar på att avslå motionen.**

2019-04-29

MOTION

Det sätt på vilket styrelsen för närvarande väljs in känns inte adekvat. Samtliga ledamöter väljs på ett år i taget. Detta kan innebära en helt ny styrelse efter ett år. Det kan innebära en risk för att det inte blir någon kontinuitet i styrelsearbetet. Detta är dock helt förenligt med våra stadgar.

Nuvarande sätt att välja ledamöter till styrelsen anser jag som olycklig. Det vanligaste sättet att tillsätta en styrelse i föreningar är, att det är spridning på hur lång tid ordförande, sekreterare och kassör väljs in på. Detta kräver en stadgeändring.

Förslag

- att styrelsen utreder frågan så att årsmötet kan ta ställning till en förändring.
- att styrelseledamöter som ordförande, sekreterare samt kassör väljs på 1, 2 respektive 3 år.

Marianne Greghammar

Sammankallande i valberedningen

Styrelsens svar 2019-05-08

Arbetet med att se över stadgarna har redan påbörjats av nuvarande styrelse och förslaget kommer att överlämnas till den nya styrelsen. För att ändra i stadgarna krävs en föreningsstämma (årsmöte) och en extra föreningsstämma. **Styrelsen kan inte godkänna motionen i dess nuvarande form och yrkar på avslag eftersom vår rekommendation är 1 år och 2 år växelvis.** Förslaget kommer dock att överlämnas till nya styrelsen.

INFORMATION FRÅN STYRELSEN

Brf Mispeln Södra Hedvigslund

Styrelsens arbete under föregående år

- ▶ Stängsel uppsatt mellan hus E och F samt mellan hus G och H
- ▶ Motion avseende speglar och belysning, fortsatt under utredning
- ▶ Skyltar "Sandas ej" uppsatta
- ▶ Nya inventarier till gästlögenheten, säng, rullgardiner m.m.
- ▶ Ny entreprenör för trädgårdsskötsel och snöröjning
- ▶ Omfattande förberedelser inför 2-årsbesikningen
- ▶ Flera andrahandsuthyrningar
- ▶ Hantering av felanmälningar
- ▶ Välbesökt adventsmingel
- ▶ Inventerat p-platser och odlingslotter
- ▶ Samverkat med Nacka kommun ang. diken och dagvattenbrunnar

Garantibesiktning – 2 år

- ▶ Garantibesiktningen av våra fastigheter och dess lägenheter har pågått under hela våren och är nu i dess slutskede. Under vecka 22 ska de kompletterade åtgärderna genomföras. Återstående punkter ska dokumenteras och skickas till Tim Bergström enligt instruktion senast 31/5.
- ▶ Rent generellt har besiktningen gått bra och SMÅA och dess underentreprenörer har fått tillgång till nöstan alla lägenheter.
- ▶ Det pågår ett utredningsarbete avseende läckage längs betongväggar på några utav medlemmarnas balkonger.
- ▶ Småa (q-gruppen/Ocab) skall genomföra hembesök och inom en vecka presentera en åtgärdsplan.
- ▶ Föreningens ventilationssystem är felanmält, medtaget i garantibesiktningen (fukt mellan fönster).
- ▶ Alla åtgärderna ska vara klara under sommaren 2019.
- ▶ Tänk på att ni själva är ansvariga för eventuella brister i lägenheterna, styrelsen samordnar bara processen.

Föreningens ekonomi – avgiftshöjning om 2,4%

- Avgiftshöjning kommer att ske retroaktivt från 1 april och höjningen kommer på juliavin. De medel som kommer in till föreningen via denna höjning sätts kontinuerligt av till ett specifikt konto för framtida oförutsedda utgifter, räntehöjningar och drift- och underhållsplan.

Trapphusen, cykelförrådet i hus H och barnvagnsförråden

- Tänk på att trapphusen ska vara rena från hinder som exempelvis cyklar, barnvagnar eller leksaker som kan försvåra framkomligheten vid eventuell brand (rökfyllt trapphus).
- I barnvagnsförrådet får endast barnvagnar och barncyklar förvaras samt eventuell säsongsbetonad lek.
- I cykelförrådet i hus H ska bara cyklar förvaras. Detta utrymme används för närvarande även som extra personligt förrådsutrymme. Dessutom förvaras vinter-/sommardäck här vilket ur brandsynpunkt inte är tillåtet (uppdagades under besiktningen). Trivselregler ska uppdateras.
- Brandfarligt gods får inte förvaras vid p-plats.

Intresseanmälan - grupper

- ▶ Vi har alla boende ett gemensamt ansvar för vår förening och det ligger i vårt intresse att våra hus och gårdar sköts på ett hållbart sätt. Styrelsen har varken tid eller kunskap att driva alla frågor.
- ▶ Av ovan anledningen skulle vi i styrelsen behöva hjälp från er boende.
- ▶ Förslag på grupper skulle kunna vara: teknik, bygg, drift/skötsel, besiktning, plantering av lediga odlingslotter, grillkvällar m.m.
- ▶ Har du någon spetskunskap som föreningen kan dra nytta av så kan du höra av dig till styrelsen på kontakt@brfmispeln.se

Övrig information

- ▶ **Felanmälan**, förutom på vitvarorna som ska göras till Siemens, ska ske till NKG. Se mer om det på föreningens hemsida, under Felanmälan. Detta måste dock ske med förnuft då NKG är ett vinstdrivande företag och åker ut på allt och detta betalar vi som medlemmar för. Ev. kan man undersöka om det är någon i föreningen som har de tekniska kunskaper som krävs för att åtgärda felet fackmannamässigt.
- ▶ Tänk på att inte kasta skräp/föremål i dagvattenbrunnarna på parkeringarna.
- ▶ Var rädd om hissarna och ställ t ex inte upp dörrarna med tvång. Det är väldigt dyrt att få hissarna lagade och kostnaden får föreningen stå för, vilket innebär att vi alla blir drabbade av det.
- ▶ Sommaren är på väg med blomlådor, cyklar och grillning. Ta del av vad som gäller för detta på balkongerna i föreningens trivselregler som finns på Brf Mispelns hemsida: <http://www.brfmispeln.se/wp-content/uploads/2017/11/Trivselregler-fo%CC%88r-BRF-Mispeln.pdf>
- ▶ Vi har precis bytt våra portkoder och det kommer ske med jämna mellanrum för att förhindra att obehöriga tar sig in i husen. Om du ser någon du inte känner igen - fråga vem den personen ska hälsa på.

Övrig information

- Malfjäril i hus E: Anticimex tekniker kommer dit 5/6 för att inspektera och föreslå nästa åtgärd.
 - Informera styrelsen omgående om du hittar ohyra.
 - Energideklaration – framtagande pågår
 - Svensk Markservice – snöröjning, sandupptagning och trädgårdsskötsel.
- Förslag till nya styrelsen är att under sommaren utreda om vi ska behålla Svensk Markservice som entreprenör eller om en ny ska kontrakteras inför 2020. Avtalet måste sägas upp senast 2019-08-14, i annat fall löper det på 1 år till med samma villkor.

SBC lanserar ver. 2 av Vår Brf-app

- I augusti förra året lanserade SBC Vår Brf som en app för mobiltelefonen. Allt för att du som styrelseledamot ska kunna attestera fakturor lättare, se ert Klientmedelskonto och förfallna avier samt få notifieringar från oss på SBC på ett smidigt sätt.
- Nu har vi arbetat vidare med önskemål från er användare och lanserar version 2 av appen. Vi har lagt till ytterligare funktioner för dig som styrelsemedlem, men den stora nyheten är att de nya funktionerna även finns tillgängliga för era medlemmar. Gå gärna ut och informera era medlemmar om detta, så kan det i bästa fall minska en del av arbetsbelastningen för er i styrelsen. Du kan även [skriva ut](#) information om detta och sätta upp eller dela ut till medlemmarna.
- **Vår Brf-appen innehåller följande nyheter:**
 - Fakta om den egna föreningen, vilka styrelseledamöter som är registrerade hos Bolagsverket**
 - Dokument om föreningen, t.ex. stadgar och årsredovisning**
 - Fakta om den egna bostaden, ytor och ägarförhållanden**
- -Avier och betalningssaldo
- -Överlåttelseavtal
- -SBCs marknadsplats med bra erbjudanden till alla medlemmar i föreningen
- -Meddelanden från SBC
- -SBC Forum med vanliga frågor och svar
- Appen är behörighetsstyrd så du kommer bara åt det som du är berättigad till. Som styrelseledamot ser du allt som rör föreningen och som medlem ser du det som rör din/dina bostad/äder.
- Det enda du behöver är inloggningen till SBCs kundportal Vår Brf samt mobil BankID. Medlemmarna loggar in direkt med mobil BankID. Kontakta kundtjänst för hjälp på 0771-722 722 eller kundtjanst@sbc.se.



Bostadsrättsföreningen



Mispehn