



HSB BRF BOFINKEN

Årsredovisning 2022



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 själv 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.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna

Datum och tid: 30 mars 2023 klockan 18.30.

Plats: Tallbackaskolans aula

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedningen och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningen ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB



HSB – där möjligheterna bor

24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

8 motioner varav 7 gällande olika renoveringsprojektets detaljer och en om elkostnader

Motion 1: hur många månader bakom plastnät

Motion 2: tidplan per huskropp

Motion 3: prioritering av renoveringsprojektet på Wiboms väg

Motion 4: regelbundna informationsmöten

Motion 5: hur mycket kommer renoveringen att kosta

Motion 6: hur hög är Bofinkens skuldsättningsgrad

Motion 7: hur många avgiftshöjningar

Motion 8: kostnad för elförbrukningen

25. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen

Innehållsförteckning

Årsredovisning 2022 för Brf Bofinken i Solna

- | | | |
|----|--|---------|
| 1. | Förvaltningsberättelse | Sid. 1 |
| 2. | Årsredovisning | |
| | a. Resultaträkning | Sid. 8 |
| | b. Balansräkning | Sid. 09 |
| | c. Kassaflödesanalys | Sid. 11 |
| | d. Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | Sid. 12 |
| | e. Noter | Sid. 13 |
| 3. | Revisionsberättelse | Sid. 17 |

Möteshandlingar

- | | | |
|----|--|---------|
| 1. | Valberedningens förslag till nya styrelsen | Sid. 20 |
| 2. | Valberedningens förslag till arvoden | Sid. 21 |
| 3. | Motioner med Styrelsens yttranden bifogade | Sid. 22 |

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963.

Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna Bofinken 1, Flugsnapparen 1, Korsnäbben 2 och Nötväckaren 1 i Solna kommun och på fastigheterna finns det 8 byggnader uppförda.

I föreningens fastigheter finns:	Antal	Yta m ²
Lägenheter BR	429	34 976
Lägenheter HR	1	64
Lokaler BR	1	139
Lokaler + förråd HR	114	1 285
	Totalt	36 464 m ²
Total tomtyta		22 024 m ²

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 93 st 2 rok, 158 st 3 rok, 116 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Föreningens byggnader är byggda mellan 1966 och 1967 samt har värdeåret 1966.

Föreningen arrenderar ledningsrätt för kulvert (värmerör, el, vatten och avlopp) mellan Wiboms väg 15–17 samt mellan Wiboms väg 6–8 av Solna stad.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Styrelsens sammansättning

<u>Styrelsen</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Tadeusz Tad Gruber	Ordförande	Föreningen
Birgit Edén	Ledamot	Föreningen
Hans Tegnander	HSB Ledamot	HSB
Maria Nordin	Viceordförande	Föreningen
Peter Mikael Eriksson	Ledamot	Föreningen
Ida Anna Maria Larsson	Ledamot	Föreningen
Mårten Genfors	Ledamot	Föreningen
Joanna Forsberg	Ledamot	Föreningen
Gustav Andersson	Ledamot	Föreningen

Revisor

Ingeborg Axelsson	Revisor	Föreningen
Borevision AB	Revisor	HSB Riksförbund

Valberedning

Monica Lemner
Silvia Hammarberg
Lars Nyqvist
Britt Åkerman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening. Föreningen har efter årsstämma 2022 tecknats av Tadeusz Tad Gruber, Maria Nordin, Peter Mikael Eriksson, Gustav Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-12 på Tallbackaskolans aula. På stämman deltog 56 medlemmar samt 1 deltog genom fullmakt. Totalt antal röstberättigade uppgick till 57 enligt upprättad röstlängd. Styrelsen har inte hänskjutit några frågor till stämman. Inga ärenden hade anmälts till stämman av föreningens medlemmar.

Extrastämma hölls den 8 mars 2022 i Tallbackaskolans aula. Vid stämman hade 88 röstberättigade personer registrerats som närvarande, varav 9 stycken genom ombud (fullmakt). Stämman handlade om beslut gällande genomförande av fasadprojekt och specifikt fönster på entréplan i lamellhusen. Beslut om tillfälligt övertagande av underhållsåtgärder, beslut om förändring av lägenheter osv. I alla dessa frågor beslutade föreningsstämman att bifalla dessa förslag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets styrelse har bestått av 9 medlemmar plus en HSB-representant. Ordinarie möten genomfördes en gång i månaden utom under sommarmånaderna (totalt 12 möten inkl föreningsstämma). Dessutom har man haft arbetskvällar vid flera tillfällen när detta behövs.

Föreningen har tecknat avtal med SEHED Tresson gällande fasadrenoveringen och beräknas uppgå till 319 mkr. Föreningen beräknas få bidrag om totalt 60 mkr för energieffektivisering.

Den årliga tvådagars planeringskonferens där bl a nästa års budget fastställs ägde rum på Djurö. Både vår internrevisor och valberedningens nya ordförande deltog i en del av konferensen.

Styrelsen beslutade om 5% avgiftshöjning från och med januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10. Föreningen har under året haft 3 olika förvaltare.

Styrelsens arbete under året

Renovering

Renoveringsarbeten dvs fönster fasad och balkonger startade i april med Wv 8 där föreningen fick samtycke från samtliga boende. Nästa hus blev Wv 12 då vi även där fick samtycke från alla boende. Renoveringen påbörjades i oktober.

I december blev det förhandling hos Hyresnämnden, där föreningen mötte sina motparter, dvs medlemmar som aktivt ifrågasatte de förändringar som renovering skulle innebära samt medlemmar som inte kunde nås med samtyckesdokumentet. I slutet av december kom Hyresnämndens dom som gick på föreningens linje. (Då inga överklaganden registrerades vann Hyresnämndens beslut laga kraft den 3 januari 2023) Därmed kan renoveringen fortsätta utan formella hinder.

Asbest

Under 2021 konstaterades, trots den genomförda saneringen under stambyte, att det finns asbest kvar på flera ställen i våra källare. Styrelsen beslutade att genomföra en sanering. Processen komplicerades av det faktum att flera ställen med asbest fanns i olika källarförråd vilket krävde att dessa behövde tömmas tillfälligt helt eller delvis. Arbete genomfördes under första halvan av 2022.

OVK

OVK genomfördes under 2021 men resulterade i ett protokoll med brister. Dessa åtgärdades under 2022. Man genomförde rensning av imkanaler och injustering av ventilationen. Rensning och injustering i lamellhusen kommer att genomföras under 2023. Detta gäller även Wv 8 och 12 som renoverades under tiden.

Stamspolning

Under hösten genomfördes stamspolning.

För att undvika stopp i avloppen rekommenderas en spolning var 5-te eller 6:te år.

Piskbalkonger

Piskbalkongerna som såldes för en tid sedan skulle byggas om till lägenheter samtidigt med renoveringen av våra hus. Tyvärr visade det sig för komplicerat att synkronisera två så pass stora projekt och beslut har tagits att ombyggnad av piskbalkonger kommer ske när respektive punkthus har renoverats.

Energi och värmeåtervinning

Energikostnaden är den högsta enskilda kostnaden i en förening. Den pågående renovering, bortsett från byte av fönster, balkongdörrar och nya fasader har som mål att även sänka energikostnaden.

Detta dels genom byte av fönster och tilläggsisolering av vår fasad.

I slutet av 2021 ansökte styrelsen om bidrag för energifrämjande åtgärder. Besked kom under våren att föreningen får 60 000 000 kr i bidrag. Föreningen kommer investera i värmeåtervinningssystem för punkthusen. Målet är att sänka energikostnaden med 25 procent. Orsak till att bidraget endast täcker punkthusen är för att lamellhusen har bättre värmeekonomi än punkthusen.

Hissar

Styrelsen fortsätter att bevaka underhållskostnaderna av hissarna. Om kostnaderna stiger för mycket för någon av hissarna kommer den hissen att bytas ut. Avsikten är att byta ut hissarna mellan 2025 och 2030. Nuvarande hissar installerades i mitten av 60-talet och renoverades 2004.

Skyddsrum

När kriget i Ukraina bröt ut blev många av Bofinkens medlemmar oroliga och frågan om skyddsrum aktualiserades. Styrelsen beställde en besiktning av skyddsrummen och arbetet fortsätter med uppgradering av skyddsutrustningen och andra nödvändiga åtgärder för att vid behov snabbt kunna omvandla dessa utrymmen till fullt dugliga skyddsrum.

Förrådsinventering

Styrelsen har under året inventerat förråden och avsikten är att alla förråd som tillhör en lägenhet har/får samma nummer som lägenheterna. Även hyrbara förråd har inventerats.

Bofinken Nytt

7 nummer av Bofinken Nytt kom ut under 2022. I dessa har styrelsen informerat om alla pågående aktiviteter inklusive renoveringen, hur man ska spara på elräkningen, om problem med elinstallationen i våra hus, föreningens ekonomi och mycket mer.

Sophanteringsprojekt

Styrelsen har sedan ett par år tillbaka försökt att åtgärda sopproblem på Wiboms väg - främst illaluktande mat- och restavfallskärl utanför lamellhus. Under 2022 har konsulter anlåtits till projektet och en dialog med Solna kommun och byggnadsavdelning har startat. En bygglovsansökan har lämnats in i december 2022 och föreningen räknar med att få bygglov i början av 2023. Den nya lösningen har som mål att lösa sophanteringsproblematiken för hela Wiboms väg och vara både långsiktig, miljövänlig och uppfylla nya krav på fastighetsägare.

Nytt passersystem

Efter flera inbrott, problem med tvättstugorna (stölder, tvätt vid fel tid osv) har styrelsen beslutat om att uppgradera vårt passersystem. Här är det viktigt att poängtera att "passersystem" är fel namn - det är ett kombinerat passer-, boknings- och informationssystem som ska installeras. Passerdelen innebär att alla nycklar (bortsett från lägenhetsnycklar) försvinner, vilket underlättar hanteringen och är billigare. Bokningsdagen ger möjlighet att boka Holken, övernattningsrum och tvättstugorna. Informationsdelen ger styrelsen i realtid möjlighet att nå boende med viktig information. Arbetet med det nya systemet kommer att påbörjas i början av 2023.

Boenderegler

Under året har styrelsen ägnat tid åt att aktualisera och förtydliga boenderegler. Den nya versionen finns nu tillgänglig på Bofinkens hemsida.

Portombud

Efter en tid utan personliga möten har styrelsen aktiverat protombudaktiviteten. Vi har 18 portar. Målet är att ha ett ombud i varje port, men två portar saknar ombud och två ombud ansvarar för två portar var. Portombudsmöten hålls två gånger per år – vår och höst. Under 2022 hölls en informationsträff 220126 och en träff med information och middag 221207. Portombuden har också kontakt med varandra under året. I någon port ordnas egna träffar med de boende.

Informationsmöten

Styrelsen har tillsammans med entreprenören, som renoverar våra hus, ordnat informationsmöten för boende i respektive hus (Wv 8 och 12) innan renoveringen startade. Samma procedur kommer gälla under resten av renoveringstiden.

22-08-31 hölls styrelsemässa Stockholm Waterfront. Dagsprogrammet bestod av ett antal föreläsningar där man fick lära sig en mängd olika saker som är nyttiga för styrelseledamöter. Det rörde sig om allt från renoveringar, juridik, ventilation, brandsäkerhet, städning och mycket mer. Detta kunde varvas med att besöka olika monter där företag gärna visade upp sina produkter och erbjöd sig att komma till oss att demonstrera saker som skulle kunna vara intressant.

Medlemsinformation

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 589 och under året har det tillkommit 45 och avgått 42 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 592.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021	Ombyggnad av styrelserum och nytt kontor fastighetsskötare
2020	Tilluftsfläktar Lamellhus
2019	Tilluftsfläktar Punkthus
2018-2019	Underhåll av Hissar Lamell och punkthus
2018	Takomläggning papp på lamellhus. Papp och nya krönplåtar
2017	Målning av våningsplan och brandtrappa – Alla byggnader
2017	Återställning av markytor
2017	Ny sophantering lamellhus
2016	Grillplats bakom Wv 5 enligt stämmobeslut
2016	Nya antikorrosionssystem för värmesystemets radiatorkrets, punkt och lamellhus
2015	Ny VVS pump, både punkt och lamellhus
2015	Byte av termostater + ventiler till radiatorer, punkt och lamellhus
2014-2015	Byte av tappvattenledningar, punkt och lamellhus
2014-2015	Relining/byte av dagvattenledningar, både punkt och lamellhus
2014	Byte av kulvertledningar i mark, mellan punkt och lamellhus
2014	Renovering belysning våningsplan LED. Våningsplan och fasad.
2013-2016	Stambyte/renovering av badrum/WC, både punkt och lamellhus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2022	Yttre renovering, lamellhus och punkthus – pågående
2023	Sophantering
2023	Passersystem
2023	Värmeåtervinning i alla punkthus

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	205	257	192	177	192
Skuldsättning, kr/kvm	2 986	2 986	2 992	2 992	3 000
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	176	155	129	151	153
Driftskostnad, kr/kvm	482	419	384	384	363
Årsavgifter, kr/kvm	697	663	663	602	605
Totala intäkter, kr/kvm	718	702	643	640	609
Nettoomsättning i tkr	27 820	25 708	24 473	23 210	23 236
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 928	5 771	2 582	1 661	2 466
Soliditet %	37	37	33	32	32

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	10 530 041	0	0	10 530 041
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 163 029	0	0	5 163 029
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 161 854	0	-364 809	15 797 045
S:a bundet eget kapital, kr	31 854 924	0	-364 809	31 490 115

Fritt eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	28 372 656	5 770 920	364 809	34 508 385
Årets resultat, kr	5 770 920	-5 770 920	2 927 649	2 927 649
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	34 143 576	0	3 292 485	37 436 034
S:a eget kapital, kr	65 998 500	0	2 927 649	68 926 149

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 712 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 076 809 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	34 143 576
Årets resultat, kr	2 927 649
Reservation till underhållsfond, kr	- 1 712 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 076 809
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 436 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservering till underhållsfond, kr	- 0
Balanseras i ny räkning, kr	37 436 034

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 820 366	25 708 428
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	926 134
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-17 876 997	-15 070 892
Övriga externa kostnader	Not 4	-810 253	-731 240
Planerat underhåll		-2 076 810	-1 133 610
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-672 547	-615 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 455 174	-2 454 737
Summa rörelsekostnader		-23 891 781	-20 006 316
Rörelseresultat		3 928 585	6 628 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	101 487	59 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 102 422	-916 465
Summa finansiella poster		-1 000 935	-857 327
Årets resultat		2 927 649	5 770 920

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	144 408 610	146 863 784
Pågående nyanläggningar	Not 9	43 920 517	8 627 906
		<u>188 329 127</u>	<u>155 491 691</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>188 329 627</u>	<u>155 492 191</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45 928	31 571
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 904 367	8 679 640
Placeringskonto HSB Stockholm		29 564	2 028 359
Övriga fordringar	Not 11	411	5 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 371 402	1 422 724
		<u>11 351 672</u>	<u>12 168 181</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	15 000 000	12 000 000
Kassa och bank	Not 14	432 930	397 629
Summa omsättningstillgångar		<u>26 784 601</u>	<u>24 565 810</u>
Summa tillgångar		<u>215 114 228</u>	<u>180 058 001</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	10 530 041	10 530 041
Upplåtelseavgifter	5 163 029	5 163 029
Yttre underhållsfond	<u>15 797 045</u>	<u>16 161 854</u>
	31 490 115	31 854 924
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	34 508 385	28 372 656
Årets resultat	<u>2 927 649</u>	<u>5 770 920</u>
	37 436 034	34 143 576
Summa eget kapital	<u>68 926 149</u>	<u>65 998 500</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 68 624 097	68 610 000
Övriga långfristiga skulder	Not 16 <u>30 749 850</u>	<u>72 600</u>
	99 373 947	68 682 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 40 000 000	40 000 000
Leverantörsskulder	1 972 287	1 418 246
Skatteskulder	62 308	53 938
Fond för inre underhåll	185 236	185 236
Övriga skulder	Not 18 395 954	439 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>4 198 347</u>	<u>3 279 868</u>
	46 814 132	45 376 900
Summa skulder	146 188 079	114 059 500
Summa eget kapital och skulder	<u>215 114 228</u>	<u>180 058 001</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 927 649	5 770 920
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 455 174	2 454 737
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 382 823	8 225 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42 441	-461 128
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 437 232	152 663
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 862 497	7 917 193
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-35 292 611	-3 334 103
Energistödsbidrag	30 677 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 615 361	-3 334 103
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	14 097	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 898 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 097	2 898 000
Årets kassaflöde	2 261 233	7 481 090
Likvida medel vid årets början	23 105 628	15 624 538
Likvida medel vid årets slut	25 366 860	23 105 628

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,45% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 015 000 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	24 484 676	23 268 505
Individuell mätning el	1 818 219	1 159 848
Hyror	1 162 481	1 241 300
Övriga intäkter	354 154	155 822
Bruttoomsättning	<u>27 819 530</u>	<u>25 825 475</u>
Avgifts- och hyresbortfall	1 081	-116 980
Hyresförluster	-245	-67
	27 820 366	25 708 428
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	926 134
	0	926 134
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 912 435	2 293 951
Reparationer	2 663 554	1 897 605
El	3 273 189	2 190 232
Uppvärmning	4 468 975	4 135 413
Vatten	473 217	487 698
Sophämtning	707 519	758 048
Fastighetsförsäkring	302 551	264 753
Kabel-TV och bredband	723 994	723 859
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	735 750	712 464
Förvaltningsarvoden	1 542 618	1 499 288
Övriga driftkostnader	73 195	107 581
	17 876 997	15 070 892
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	15 581	11 670
Förbrukningsinventarier och varuinköp	87 083	92 315
Administrationskostnader	390 262	332 529
Extern revision	37 500	36 094
Konsultkostnader	224 857	203 662
Medlemsavgifter	54 970	54 970
	810 253	731 240
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	416 838	461 263
Revisionsarvode	17 225	16 788
Övriga arvoden	97 060	39 004
Sociala avgifter	95 041	98 582
Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
Övriga personalkostnader	46 183	200
	672 547	615 837
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 462	2 276
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 205	2 026
Ränteintäkter HSB bunden placering	90 901	53 605
Övriga ränteintäkter	1 919	1 231
	101 487	59 138
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 022 124	914 100
Övriga räntekostnader	80 298	2 365
	1 102 422	916 465

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	169 338 398	169 338 398
Anskaffningsvärde mark	30 470 444	30 470 444
Årets försäljning/utrangeringar	0	-721 896
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	721 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 808 842	199 808 842
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-52 945 058	-51 212 217
Årets avskrivningar	-2 455 174	-2 454 737
Årets försäljning/utrangeringar	0	721 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 400 232	-52 945 058
Utgående bokfört värde	144 408 610	146 863 784
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	406 000 000	366 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 600 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	385 000 000	409 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 658 000	2 893 000
Summa taxeringsvärde	799 258 000	784 093 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 627 906	5 943 099
Årets investeringar	35 292 611	2 684 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 920 517	8 627 906
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	411	5 887
	411	5 887
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 318 235	1 411 311
Upplupna intäkter	53 167	11 413
	1 371 402	1 422 724
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	15 000 000	9 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
	15 000 000	12 000 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 14	Kassa och bank					
	Nordea	415 818	380 518			
	Swedbank	17 111	17 111			
		432 930	397 629			
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758317822	2,96%	2023-02-25	20 000 000	0
	SBAB	25598334	1,72%	2025-03-20	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	420423	0,45%	2024-09-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	420424	0,48%	2024-09-30	8 610 000	0
	Stadshypotek AB	459123	2,81%	2023-03-21	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	518572	0,50%	2024-06-30	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	518573	0,45%	2024-09-30	10 000 000	0
					108 610 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					108 610 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					68 624 097
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				124 335 000	124 335 000
Not 16	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				30 749 850	72 600
					30 749 850	72 600
	Föreningen har erhållit bidrag om 30 667 250 kr för energieffektivisering.					
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				40 000 000	40 000 000
					40 000 000	40 000 000
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				343 412	439 612
	Momsskuld				52 542	0
					395 954	439 612

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	80 505	9 218
Förutbetalda hyror och avgifter	2 650 504	2 422 140
Övriga upplupna kostnader	1 467 338	848 510
	4 198 347	3 279 868

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

..... Birgit Edén Gustav Andersson Hans Tegnander
..... Ida Anna Maria Larsson Joanna Forsberg Maria Nordin
..... Mårten Genfors Peter Mikael Eriksson Tadeusz Tad Gruber
.....
Vår revisionsberättelse har	- -	lämnats beträffande denna årsredovisning
.....	
Ingeborg Axelsson		
Av föreningen vald revisor		Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bofinken i Solna, org.nr. 715200-0175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bofinken i Solna för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bofinken i Solna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingeborg Axelsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TADEUSZ TAD GRUBER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 14:49:06



MÅRTEN GENFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 22:44:34



GUSTAV ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 16:34:11



JOANNA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 20:10:26



MARIA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 12:19:59



BIRGIT EDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 15:14:18



PETER MIKAEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 19:28:37



HANS TEGNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 14:41:29



IDA ANNA MARIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 13:20:35



INGEBORG AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 10:07:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 10:47:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Bofinken i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEBORG AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 10:08:53



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-26 kl. 10:47:14



Till Brf Bofinkens ordinarie föreningsstämma 2023

Valberedningens enhälliga förslag till kandidater för förtroendeuppdrag inom Brf Bofinken:

Styrelsens ordförande

Tad Gruber	Wv 2	1 år omval
------------	------	------------

Styrelseledamöter

Maria Nordin	Wv 15	1 år kvar
Joanna Forsberg	Wv 13	1 år kvar
Mårten Genfors	Wv 10	1 år kvar
Ida Larsson	Wv 8	1 år kvar
Birgit Edén	Wv 25	1 år omval
Peter Eriksson	Wv 8	2 år omval
Emelie Lach Bälthe	Wv 4	2 år nyval
Johan Hedman	Wv 25	2 år nyval

Revisor

Ingeborg Axelsson	Wv 2	1 år omval
-------------------	------	------------

Distriktsombud, ordinarie

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 ombud ¹.

Distriktsombud, suppleant

Uppdrar åt styrelsen att utse högst 5 suppleanter ¹.

Valberedning

Silvia Hammarberg (sammankallande)	Wv 15	1 år omval
Monica Lemner	Wv 7	1 år omval
Lars Nyqvist	Wv 12	1 år omval
Charlotta Rylander	Wv 27	1 år nyval

¹ Möjligt att utse ett ombud och en suppleant för varje påbörjat 100-tal medlemmar i en Brf.

Information om de nya nominerade styrelseledamöterna:

Emelie Lach Bälthe, 40 år, Wiboms väg 4. Inflyttad april 2022.

Handläggare på statlig myndighet. Jobbat som utredare och beslutsfattare på olika myndigheter. Erfarenhet av att handleda, utbilda och digitalisering av arbetssätt. Rättsvetenskaplig utbildning.

Johan Hedman, 59 år, Wiboms väg 25. Inflyttad 2021.

Arbetar på IT avdelning, sköter telefonin på ett av våra större sjukhus. Har tidigare arbetat i Solna kommun med interna system. Stor erfarenhet av kravställning. Teknisk utbildning.

Information om ny nominerad medlem till valberedningen:

Charlotta Rylander, 51 år, Wiboms väg 27. Inflyttad 2021.

Arbetar med It-support, levererar system till allmännyttan.

Utbildning statsvetare och inom data.

Förslag från valberedningen angående arvoden.

Stämman 2022 beslöt enligt nedan och valberedningens förslag för 2023 är att behålla arvodena oförändrade.

Ett IBB (inkomstbasbelopp) 2023 är 74 300 kr (3 300 kr mer än 2022).

- Totalt	7,70 IBB
- Ordföranden	1,25 IBB
- Styrelsen	3,80 IBB
- Extra för speciella projekt x)	1,00 IBB
- Förtroendeuppdrag x)	0,40 IBB
- Revisor	0,25 IBB
- Valberedning xx)	1,00 IBB

x) Styrelsen beslutar om och hur detta fördelas

xx) Valberedningen beslutar om fördelning

Motion 1 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Hur många månader ska medlemmar behöva leva bakom plastnät?

Styrelsen informerade i Bofinken-Nytt i början av 2022 att medlemmar som bor på Wiboms väg 8 skulle tvingas leva bakom plastnät i 3–6 månader. Det var vilseledande information. Nu har det gått 11 månader och reovering av fönster och balkonger på Wiboms väg 8 är inte klar. Det innebär att medlemmarna fortfarande tvingas leva utan dagsljus bakom plastnät.

Det är viktigt att styrelsen mår om sina medlemmars hälsa, särskilt de som är äldre och som har svårt att gå. De saknar möjlighet att komma ut och inhämta dagsljus under en promenad.

Att medlemmar under ett helt år saknat insläpp av solljus och hindrats använda sin balkong är under all kritik. Ännu sämre är att styrelsen inte ger sina medlemmar reviderad, uppdaterad information.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen ges i uppdrag:

- att informera sina medlemmar skriftligt i Bofinken-Nytt samt på Brf Bofinkens hemsida om exakt tidplan för respektive hus, där det framgår hur länge medlemmar i varje hus ska behöva leva bakom plastnät, när reovering pågår. Redovisa start- och slutdatum när plastnät sätts upp respektive plockas bort från respektive hus.

Maud Simmingskiöld Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över motion 1

Tidplan för respektive hus delas ut till berörda boende inför starten av husets reovering. Där finns information om när fasader och balkonger skall rivas, när fönstren skall bytas, när fasaderna skall putsas osv. På informationsmöte inför start av respektive hus diskuteras även tider för berört hus.

Det som tidigare kommunicerats är inte ändrat. Exempelvis att skyddsnät som finns utanpå ställningen sitter hela entreprenadtiden. Skyddsnätet är ett krav för att bli skyddad tredje man från eventuellt nedfall etc. Plastskydd på fönstren behövs när fasaderna putsas för att de nya fönstren inte ska skadas, det sitter kortare tid än nätet på ställningen. Även vid saneringsarbeten måste fönstren täckas för att skydda boende. Putsarbeten är beroende av rätt väderförhållanden vilket innebär att en exakt tidplan på datumnivå inte går att ta fram.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 1 besvarad.

Motion 2 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Redovisa tidplan per huskropp, inte bunta ihop flera huskroppar i samma tidplan.

På Brf Bofinkens hemsida redovisar Sehed Tresson en översiktlig tidplan där entreprenören vid produktion slagit ihop tre huskroppar Wiboms väg 8, 10 och 12 i en bunt.

Även de tre huskropparna på Wiboms väg 6, 4 och 2 har man slagit ihop i en annan bunt och anger produktionstid cirka ett år och nio månader.

Nuvarande hopslagning av tre huskroppar i en ungefärlig tidplan är en skam. Att styrelsen tillåter Sehed Tresson presentera sådan luddig och otydlig information är oerhört beklagligt.

Styrelsen behöver kontakta entreprenören och kräva att de presenterar tidplaner preciserade för varje enskild huskropp med start- respektive slutdatum per huskropp.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen ges i uppdrag;

- att kräva av entreprenör Sehed Tresson att presentera reviderad tidplan med start- och slutdatum för renovering av fönster och balkong per huskropp.
- att informera sina medlemmar skriftligt i Bofinken-Nytt samt på Brf Bofinkens hemsida om den reviderade tidplan Sehed Tresson är ålagd att presentera för styrelsen.

Maud Simmingskiöld Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över motion 2

Kontraktsmässigt är entreprenaden upphandlad i fyra så kallade "huvuddelar" (förenklat delentreprenader inom ramen för samma avtal). Dessa huvuddelar följer Bofinkens fyra fastigheter och det är dessa sluttider som är låsta i kontraktet. Därför är husen "ihopklumpade" i den översiktliga tidplanen. Eftersom alla boende inte heller hade givit sitt samtycke till renoveringen och föreningen tvingades gå via Hyresnämnden för att kunna starta övriga hus utöver Wv 8 och Wv 12 har det inte heller gått att ta fram annat än gissade tidplaner för varje huskropp.

I god tid innan entreprenaden för respektive huskropp ska starta delas översiktlig tidplan ut till berörda boende. Tider kommuniceras löpande i Bofinken nytt.

Se även yttrande över tider i motion 1.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 2 besvarad.

Motion 3 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Kräv att entreprenör Sehed Tresson prioriterar renoveringsprojektet på Wiboms väg och håller tidsramen 5 år.

Renoveringsprojektet påverkar alla medlemmars vardag och hälsa. Sehed Tressons byggnadsarbetare arbetar väldigt snabbt och effektivt när det gäller att byta fönster. Men arbetet med balkongerna verkar ta alltför lång tid. Tittar vi på Wiboms väg 8 har renoveringen pågått snart ett år.

Brf Bofinken har 8 stycken huskroppar. Styrelsen har meddelat att renoveringsprojektet ska ta 5 år. Men om det tagit ett år för Sehed Tresson att bli klar med en huskropp, Wiboms väg 8, är det stor risk att tiden för renoveringsprojektet ökar med 3 år. Det gör att den totala tid som renoveringsprojektet pågår riskera att bli 8 år.

Styrelsen har valt en entreprenör Sehed Tresson som är fullt upptagen med flera andra byggnadsprojekt. Därför är det viktigt att styrelsen förvissar sig om Sehed Tresson har tillräckligt med byggnadsarbetare för att fullfölja sina uppdrag och hålla tidsschemat.

Styrelsen behöver ställa krav på entreprenören att de prioriterar renoveringsprojektet på Wiboms väg, att de har tillräckligt med manskap och utföra arbetet effektivt, kvalitetssäkert och snabbt, så att renoveringsprojektet blir klart inom den utlovade tidsramen på 5 år.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen ges i uppdrag:

- att kräva av entreprenör Sehed Tresson att prioritera renoveringsprojektet på Wiboms väg framför deras andra byggnadsprojekt.
- att kräva att entreprenör Sehed Tresson fullföljer sitt uppdrag så att renoveringsprojektet är slutfört, besiktigt och godkänt inom den utlovade tidsramen 5 år.

Maud Simmingskiöld Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över motion 3

Avtalet med Sehed Tresson innehåller sluttider (inklusive vitesklausuler) för genomförandet av respektive huvuddel. För hus 1 (Wv 8) är tiden längre än för övriga punkthus eftersom de måste få chans att lära sig husens uppbyggnad. Som jämförelse kommer Wv 12 bli klar på kortare tid än Wv 8. Givetvis är vi som beställare prioriterade!

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 3 besvarad.

Motion 4 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Regelbundna informationsmöten i Tallbacka skolans aula samt tydlig kommunikationsplan angående renoveringsprojektet

När Brf Bofinken gjorde stamrenovering såg dåvarande styrelse till att hålla sina medlemmar informerade. Man bjöd in till flera informationsmöten i Tallbacka skolans aula och man delade regelbundet ut Bofinken-Nytt med uppdaterad information. Man anordnade också möten med entreprenören dels i storforum, dels enskilt möte mellan medlem och entreprenör.

Viktigt vid dessa informationsmöten var att styrelsen lagt in gott om tid för medlemmar att ställa frågor, man hade förberett allting väl.

Det är ett bra tag sedan nuvarande styrelsen anordnade informationsmöte om renoveringsprojektet. Men när man gjorde det, var styrelsen oförberedd på att så många medlemmar kom, vilket gjorde att avprickning av deltagare tog osedvanligt lång tid. Det i sin tur gjorde att mötestiden förkortade. Dessutom var mötets ordförande stressad och ville att mötet skulle vara klar på en timma. Till råga på allt så fungerade inte mikrofonerna som gavs till de medlemmar som ville ställa frågor.

Nuvarande styrelse behöver följa tidigare styrelses goda exempel och bjuda in till regelbundna informationsmöten, vara väl förberedda och se till att tillräckligt med tid är avsatt samt att allting fungerar både tekniskt och avprickning på deltagarlista.

Det verkar som att styrelsen glömt skapa en kommunikationsplan för renoveringsprojektet.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen ges i uppdrag;

- att ta fram och redovisa en kommunikationsplan med inplanerade informationsmöten och regelbunden skriftlig information i Bofinken-Nytt och på Bofinkens hemsida
- att snarast möjligt bjuda in sina medlemmar till informationsmöte i Tallbacka skolans aula för att informera om senaste nytt angående renoveringsprojektet.
- att minst en timma på informationsmötet avsätts till frågestund
- att vara väl förberedd så att allt tekniskt fungerar med mikrofoner och avprickning på deltagarlistor

Maud Simmingskiöld Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över motion 4

Styrelsen informerar löpande via Bofinken Nytt om renoveringsläget. Dessutom bjuds alla boende i berört hus till entreprenörens informationsmöte inför entreprenadstart. Där presenteras den planerade framdriften av entreprenaden för detta hus.

Via en länk på vår hemsida finns möjlighet för medlemmarna att ställa frågor. Dessutom kan man två gånger i veckan besöka platschefen på hans kontor och få svar direkt på eventuella entreprenadfrågor. Utöver det finns även en FAQ på hemsidan.

Styrelsen anser därmed att det redan finns informationskanaler, regelbunden information samt att det inte är prioriterat med ytterligare informationsmöten för samtliga medlemmar.

Om någon/några boende önskar abonnera aulan (inklusive teknisk utrustning) och kalla till informationsmöte står det boende fritt. Styrelsen kan i så fall, i mån av tid, ställa upp på mötet och kan även undersöka om entreprenören kan medverka.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 4 besvarad.

Motion 5 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämma 2023

Hur mycket kommer renoveringsprojektet att kosta? Hur ska det finansieras?

Styrelsen har informerat att den totala tiden för renoveringsprojektet är 5 år samt att kostnad per år är 66 miljoner kronor, vilket blir 330 000 000 kr.

Det senaste året har det hänt oroväckande saker som indirekt kan påverka kostnaden för renoveringsprojektet, tex Rysslands angrepp på Ukraina, Riksbankens höjning av räntan samt kostnadsökning på olika produkter.

Det verkar som renoveringen av fönster och balkong på Wiboms väg 8 kommer ta ett år. Brf. Bofinken har sex punkthus och två lamellhus. Om renovering per huskropp går i samma tempo som för Wv 8, alltså ett år riskerar renoveringsprojektet ta åtta år.

I så fall kan kostnaden komma att springa iväg till 66 miljoner/år x 8 år vilket blir 528 000 000 kr, dvs drygt en halv miljard.

Om ryktet stämmer att styrelsen ansökt och kanske erhåller ett bidrag på 50 miljoner är det väldigt glädjande, tack för det. Men det kvarstår ändå en kostnad på 478 000 000 kronor.

Det handlar om oerhört mycket pengar, därför måste styrelsen informera sina medlemmar hur mycket renoveringsprojektet beräknas komma att kosta och hur styrelsen tänker att kostnaden ska finansieras.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen;

- dels vid informationsmöte, dels i Bofinken-Nytt lämnar skriftlig ekonomisk redogörelse med information om:

- a) hur mycket kommer renoveringsprojektet att kosta per år och totalt?
- b) hur kommer kostnaden att finansieras?

Maud Simmingskiöld Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över motion 5

Styrelsen ställer sig frågande till hur uträkningen och tidplanen är framtagen i denna motion, den speglar i vilket fall inte entreprenadens framdrift eller kostnader.

Sen ursprungligt anbud togs in har vissa justeringar gjorts av entreprenadens innehåll på önskemål av boende som fördyrat projektet något. Dessutom krävde boende, bl a frågeställaren, ytterligare undersökningar av fasader och balkonger samt drev projektet via Hyresnämnden. Denna försening av entreprenaden har orsakat föreningen stora fördyringar med nya undersökningar, juridiska kostnader och indexuppräkningskostnader.

Prognosen om ca 330 Mkr inkl moms som frågeställaren nämner ligger kvar, då är även index, uppskattade oförutsedda kostnader och övriga byggherrekostnader inkluderade. Bidraget för energibesparing är inte inräknat i denna prognos så därmed blir den totala utgiften för Bofinken något lägre.

I princip hela renoveringskostnaden finansieras via lån.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 5 besvarad.

Motion 6 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Hur hög är Brf Bofinkens skuldsättningsgrad idag 2023 samt hur hög blir den när renoveringsprojektet är klart?

Det krävs mycket arbete att vara styrelseledamot. Jag är själv ordförande i en annan förening. De flesta föreningar har begränsat med pengar och därför har man satt en ära i att hålla nere utgifterna och tänkt att en sparad krona är en sparad krona. Därför var det mycket glädjande att se hur väl Brf Bofinkens styrelser från 2012 fram till 2018 var måna om att inte slösa föreningens pengar i onödan utan man hanterade Brf Bofinkens ekonomi varsamt.

Stamrenoveringen fick till följd att Brf Bofinken fick låna pengar och skuldsättningsgraden 2019 var 2.992 kronor per kvadratmeter.

På Brf Bofinkens hemsida visas ett stapeldiagram över skuldsättningsgrad över HSB-föreningar i Stockholms. Styrelsen skriver att den genomsnittliga skuldsättningsgraden är 4.996 kr/kvm och menar att Brf Bofinkens skuldsättningsgrad är att betrakta som en låg nivå.

Ja, det stämmer, Brf Bofinkens styrelser från mitten av 1960-talet när vår förening bildades fram till 2019 har varit måna om att inte slösa föreningens pengar i onödan. Styrelserna har hanterat Brf Bofinkens ekonomi varsamt.

Men med renoveringsprojektet kan skuldsättningsgraden för Brf Bofinken komma att tre- eller fyrdubblas. Det får till följd att medlemmars lägenheter som tidigare var väldigt attraktiva nu sjunker rejält i värde och attraktionskraft.

Yrkande

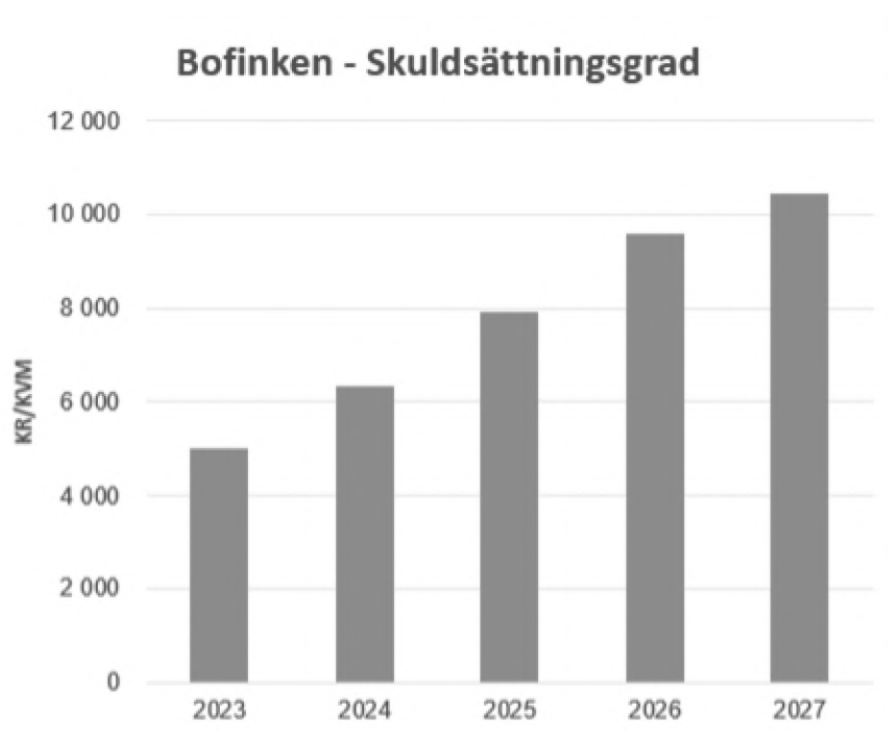
Jag yrkar att styrelsen:

- redovisar i Bofinken-Nytt och på Bofinkens hemsida skuldsättningsgrad för 2023 och förväntad skuldsättningsgrad när renoveringsprojektet är klart

Maud Simmingskiöld Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över motion 6

Materialet med rubriken Ekonomi 2 innehållande nyckeltal inklusive skuldsättningsgraden både nu och den prognostiserade skuldsättningsgraden när projektet är klart kommer att bli tillgänglig för medlemmarna under mars 2023. Nedan redovisar vi skuldsättningsgraden idag och dess prognostiserade utveckling under renoveringen.



Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 6 besvarad.

Motion 7 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Hur många avgiftshöjningar tänker styrelsen genomföra, vad har pengarna använts till?

Jag köpte min bostadsrättslägenhet på Wiboms väg 2012. Endast en gång under sju år blev det avgiftshöjning och då på 13,9 %.

Men sedan 2019 när flera personer inom Brf Bofinkens styrelse bytts ut, verkar någon med spenderbyxoma på sig tagit över rodret eftersom avgiften har höjts varje år.

Den 1 januari 2020 höjdes avgiften med 5 %.

Den 1 januari 2021 höjdes avgiften med 5 %.

Den 1 januari 2022 höjdes avgiften med 5 % och nu den 1 januari 2023 höjdes avgiften med 5%. Totalt under fyra år har avgiften höjts med 20 %.

Styrelsen har meddelat att renoveringsprojektet skulle medföra total avgiftshöjning med 30 %. Hur kommer det sig att styrelsen redan höjt avgiften med 20 % fastän renoveringsprojektet byggfas startade mars 2022?

På årsstämman redovisas årsbokslut, resultat och balansräkning. Merparten av oss medlemmar är inte ekonomer och därför är det svårt att förstå sig på de ekonomiska räkenskaperna. Styrelsen behöver på ett lättförståeligt sätt förklara för sina medlemmar dessa ekonomiska frågor och hur det påverkar medlemmars plånböcker.

Det är viktigt att styrelsen är transparent och informerar sina medlemmar regelbundet och korrekt, särskilt sådan information som drabbar var och ens egen plånbok.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen;

- redovisar varför styrelsen höjt avgiften med 20% trots att renoveringsprojektet knappt startat
- redovisar till vad pengarna från de årliga avgiftsökningarna gått
- redovisar kostnader för renoveringsprojektets projektledare och övriga konsulter
- att redovisa hur många fler avgiftshöjningar styrelsen planerar och hur många procent

Maud Simmingskiöld Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över motion 7

Att endast en årlig avgiftshöjning har skett sedan 2012 fram till beslutet om renoveringsprojektet är bara att beklaga. Det normala är att avgiften höjs årligen för att kompensera för inflationen (och resulterande höjda kostnader). Som en jämförelse höjer Stockholms allmännyttas hyran med 4,45% i år.

När beslutet togs om totalrenovering ansåg dåvarande styrelse att årliga avgiftshöjningar för att möta kommande räntekostnader och eventuella krav på avbetalning var att

rekommendera. Dåvarande styrelse verkställde detta 2020 med höjning om 5%. Att renoveringsstarten fördröjdes med nästan två år berodde på en del medlemmars krav på "second opinion". Även kommande styrelser följde den föreslagna strategin att fortsätta med årliga höjningar med, hittills, 5% per år. Konsekvensen av dessa beslut blev att vi inte behövde låna pengar när renoveringen faktiskt startade. Därmed kunde föreningen spara flera månaders räntekostnader.

Ovanstående besvarar frågan på vart pengarna från de tidigare höjda avgifterna gick.

Första lånet för renoveringen lyftes först i mars 2023.

Gällande kostnader för renoveringsprojektets konsulter (projektledning, arkitekter, antikvarie, konstruktör, övriga sakkunniga, Kontrollansvarig enligt PBL (plan- och bygglagen) och besiktningsmän osv) är svaret att dessa kostnader utgör ca 5% av den totala kostnaden vilket kan anses vara en förväntad nivå för ett byggprojekt av den här typen.

Frågan om hur många fler avgiftshöjningar styrelsen planerar kan besvaras på följande sätt: Det generella svaret är att man måste höja för att kunna möta kostnader. Den nuvarande styrelsen beslöt att följa det tidigare utstakade spåret och höjde årsavgiften för 2023 med 5%. Den nya styrelsen som väljs på denna stämma är den styrelse som beslutar hur och när nästa höjning skall genomföras. Den prognos gällande avgiftshöjningar som har tagits fram efter de senaste räntehöjningar ser ut så här:

År	2024	2025	2026	2027
%	6%	6%	6%	4%

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 7 besvarad.

Motion 8 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämma 2023

Kostnad för elförbrukningen har mer än fördubblats, vilka åtgärder har styrelsen vidtagit för att minska elförbrukningen och dess kostnader?

Förutom 20 procent högre avgift till Brf Bofinken har medlemmars kostnader för elförbrukning fördubblats eller tredubblats. Det här är inte hållbart. Jag anser att vi alla kan hjälpa till. Därför skrev jag en lapp vid våra tvättstugor där grannar ombad stänga av elementet som står i tvättstugan när man tvättat klart. Det är onödigt att elementen står på maxvärme under natten när ingen person använder tvättstugan. Det är ett sätt att minska elförbrukningen.

Vi får alla betala för vår egen elförbrukning och för elförbrukningen i gemensamma utrymmen som trappuppgångar, tvättstugor med flera utrymmen. Därför behöver styrelsen redovisa skriftligen i Bofinken-Nytt och på vår hemsida vilka åtgärder man vidtagit för att minska dessa otroliga kostnadsökningar för föreningen och medlemmarna.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen;

- redovisar vilka åtgärder styrelsen vidtagit för att minska elförbrukningen i våra hus
- redovisar vilka analyser av lämplig och billig elleverantör man gjort och om man valt att byta elleverantör
- redovisa sin plan för att minska elförbrukningen och därmed kostnaderna för föreningen.

Maud Simmingskiöld Wiboms väg 6

Styrelsens yttrande över motion 8

Bofinken har idag, och sedan flera år tillbaka, ett portföljavtal, där vi kan ha både rörligt och bundet pris. Styrelsen har tidigare beslutat om att ha rörligt pris. Vi kan givetvis under året binda en andel om vi skulle tycka att det var rätt sak att göra. Vi bevakar priserna löpande och har hittills inte sett anledning att binda. Experterna säger följande:

- Kortsiktigt innevarande år: Avvakta eller prissäkra vid behov
- Medellång sikt tom 2024: Vid behov prissäkra för att stänga risk
- Lång sikt bortom 2024: Avvakta eller ta små andelar

Styrelsen anser att det är uppenbart att man ska prissäkra vid behov, dvs när man kan ha problem att klara topparna. Det har inte Bofinken. Ordet "avvakta" är avgörande här tycker styrelsen.

Gällande minskningen av förbrukningen har styrelsen i flera inlägg uppmanat medlemmarna att tänka på el- och energikostnaden när man duschar eller tvättar för att sänka den gemensamma kostnaden. Just nu pågår kontroll av all belysning i fastigheten med byte till armaturer som drar mindre ström samt installation av rörelsedetektorer som ser till att belysningen släcks när ingen är där.

Styrelsen har även beslutat är att installera frånluftsåtervinning i punkthusen, detta för att sänka kostnaden för köpt energi.

Styrelsen ser dock positivt på att medlemmar hjälper till med utredningar och om frågeställaren är villig att utreda EL-frågan får frågeställaren gärna kontakta styrelsen.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 8 besvarad.

Motion 9 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Ekonomi– Entreprenad Bakgrund:

Ekonomi:

I redogörelsen för föreningen ekonomi 6/12 2020 blir den totala avgivtsökningen ca 30% räknat på 2019-års avgift, om projektet genomförs enligt plan d.v.s ca 815 kr/kvm och år. Då det är mycket sparsamt med löpande rapporter avseende ekonomin i projektet, bör informationen uppdateras oftare.

Entreprenad:

Idag vet vi att entreprenaden är upphandlad, **men inte till vilket pris och villkor**. Är det en totalentreprenad med fast pris **liknande Brf-Pampas, som har samma entreprenör**, eller löpande räkning, oklart besked från styrelsen.

Yrkande

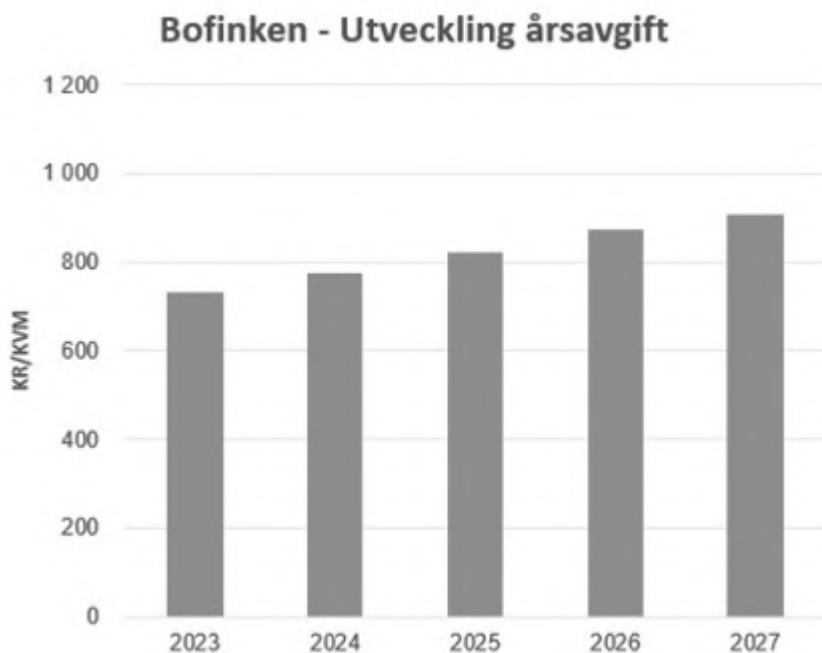
Att föreningsstämman ålägger styrelsen, genom bofinken nytt, att regelbundet redovisa kostnaderna i renoveringsprojektet samt eventuella avvikelser i beräkningen för kommande avgifter.

Birgitta och Peo Grundström, Wv 17

Styrelsens yttrande över motion 9

Kostnaden för renoveringen är fastlagd i entreprenadkontraktet. Styrelsen informeras löpande om eventuella avvikelser. Hittills ligger ändrings- och tilläggskostnaderna inom budgeterade 10%. Den största kostnadsökning av projektet som skett är boendes krav på second opinions vilket försenat starten och ökat indexkostnaderna.

Kommande avgifter är till en del beroende av ränteläge samt inflationsnivån och kan endast uppskattas. Nedan presenteras de uppskattade nivåerna under projektets löptid och när projektet är slut. Framtida styrelser beslutar om framtida avgifter inklusive hantering av eventuella avvikelser.



Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 9 besvarad.

Motion 10 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Yrkande

Att föreningsstämman ålägger styrelsen redovisa väsentliga delar ur entreprenadavtalet på föreningens hemsida under rubriken fasadprojekt, där det framgår vilken typ av entreprenad som är upphandlad, totalentreprenad, fast pris eller löpande räkning, kostnader och eventuella tillägg.

Birgitta och Peo Grundström, Wv 17

Styrelsens yttrande över motion 10

Entreprenadformen är totalentreprenad enligt ABT 06 till fast pris med indexreglering. I budget har vi även tagit höjd för ändrings- och tilläggskostnader och index.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 10 besvarad.

Motion 11 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Redovisning av försäljning av lägenhet på Wiboms väg 12, lägenhet på Wiboms väg 8, och 6 st piskbalkonger på Wiboms väg 2–12 som såldes till [REDACTED].

Medlemmar i BRF Bofinken fick aldrig förklaring på varför dessa lägenheter och piskbalkonger såldes för pris som var under tredjedel av marknadspris.

Fakta:

Lägenhet på av lägenhet på Wiboms väg 12 och lägenhet på Wiboms väg 8 såldes så billigt som för 3 000 000 SEK för bägge lägenheter.

Kort tid efteråt efter enkla renoveringen av dessa lägenheter av [REDACTED] polska hantverkare såldes lägenheter för 10 050 000 SEK.

Samma sak har hänt med 6 st piskbalkonger, de såldes för 1 200 000 (10 000/m² trots att marknadspris då var 25 000 SEK/m²).

Genom försäljningen av piskbalkonger till [REDACTED] förlorade förening 1 800 000 SEK

Jag hoppas på att förklaringar från styrelse skall inte vara att styrelse såg en stor risk på att man inte ska få bygglov eftersom dessa utrymme uppfyller alla BBR krav och vi har redan lägenhet i andra hus på samma våningsplan. Jag vill inte spekulera eller klandra någon, det kan vara andra orsaker som okunskap etc... men boende behöver en vettig förklaring.

Vill någon upplysa sig mer innan stämman om denna affären:

Lyckliga köpare är [REDACTED]. Det måste vara hans bästa investering hittills. Mäklarfirma som var involverad var sothebysrealty.

Mäklare var: [REDACTED]

Enligt mäklare, affären var enkelt. Två lägenheter och 6 st piskbalkonger såldes till priset som partner hade redan kommit överens om.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen:

- Att Ted eftersom det var han som styrde detta försäljningen redovisar hur denna försäljningen gick till och varför försökte man inte sälja dessa lägenheter på öppna marknaden genom att bjuda in andra entreprenörer som är specialiserade på just i att omvandla div utrymme till lägenheter i Solna.

- Att styrelse redovisar sättet och alla ev. extra kostnader för alternativ lösning för att kunna klättra upp på taket. Piskbalkonger var ett utrymme för att klättra upp på taket, göra årliga kontroller etc.

- Att styrelse redovisar alla kostnader i samband med detta försäljningen

Enis Taric Wiboms väg 10

Styrelsens yttrande över motion 11

Styrelsen önskar informera motionären om att försäljning av ovan nämnda lokaler skedde under ledning av dåvarande ordförande och vice ordförande. Den nuvarande ordföranden var bara ledamot med ansvar för teknikområde och var inte aktivt inblandad i denna affär. Nuvarande styrelsen (och kommande styrelser) har därmed "ärvt" denna affär och måste genomföra den på bästa sätt för föreningen.

Försäljning skedde genom ett offertförfarande där flertalet anbudsgivare bjöds in och sju av dem inkom med offert. Den valde entreprenören lämnade den bästa offerten prismässigt. Priset speglade marknadsläget väl. Observera även att det är höga kostnader kopplade att bygga på tak och tillskapandet av exempelvis altaner som inte inkluderas i säljbar boarea. Beakta även de förväntade svårigheter med bygglov (notera – det tog den valde entreprenören två år att få bygglov).

Och en rättelse – försäljningspriset var inte 10 000/kvm som motionären påstår utan 12 000.

Utgång till tak: i samband med omvandling av piskbalkonger till lägenheter kommer en ny utgång till tak att anordnas. Kostnaden för detta ingår i entreprenaden.

Föreningens kostnader omfattar främst tillskapande av nya förråd till berörda lägenheter och kvalitetssäkring av entreprenaden. Kostnaderna är inte betydande. Observera att dessa nya lägenheter även ger ett tillskott (om än litet) i avgiftsintäkter för föreningen.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 11 besvarad.

Motion 12 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Nya eller ändra/uppdatera bygglovsansökan.

Det visade sig att bygglov för ombyggnad på Wiboms väg är för det mesta bara kopierat från fasadprojektet på BRF Pampas, därför fick vi några konstigheter bland annat helglasade dörren till balkongen. Någoting som ingen av boende på Wibomsvägen vill ha.

Kan vara att konsulten glömde bort att ändra texten vid kopieringen att vi inte hade helglasad dörr till balkongen eller vill få igenom bygglov so fort som det går och struntade i vad vi boende vill ha.

Vissa föreningar i Solna byggda i samma program som vår förening har fått bygglov för att bredda sina balkonger upp till 45 cm. BRF Bofinkens styrelse har inte ens sökt bygglov om att bredda våra balkonger. Jag tycket att vi måste passa på och utforska denna möjlighet. Relativt billig anpassning men ökar balkongs funktionalitet och värde på våra lägenheter.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen:

- Att styrelse skickar/uppdaterar nya bygglovhandlingar där dörren till balkongen är inte helglasad
- Att styrelse skickar/uppdaterar nya bygglovhandlingar om att bredda våra nya balkonger påmin40cm.

Enis Taric Wiboms väg 10

Styrelsens yttrande över motion 12

Föreningen har samtyckt av samtliga medlemmar alternativt beslut i Hyresnämnden för det åtgärdsprogram som föreligger och inga ändringar av bygglov kommer att ske. Dessutom är redan fönster inklusive balkongdörrar bytta och balkonger färdiggjutna på Wv8 och Wv12.

För att ytterligare kommentera balkongerna så är det felaktigt att vi inte haft dialog med bygglov om att fördjupa balkongerna. Vi har tidigare meddelat medlemmarna vid flera tillfällen att vi fått blankt nej av Solna att göra dem djupare. Att bredda balkongerna enligt förslag från frågeställaren går inte heller eftersom vi då måste ta av intilliggande yta i lägenheterna.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 12 besvarad.

Motion 13 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämman 2023

Styrelse måste visa detaljerad tids och kostnad plan för sk. renoveringsprojekt

Idag är ingen som vet exakta tidsplan och kostnad för en sådan omfattande och så dyrt projekt, Styrelse har några gånger reviderat/smugit in både mycket högre kostnad för projekt och förlängd tidsplan.

Detta bara pekar på att vi inte har någon bra avtal med entreprenören. Man kan inte sköta en så stor projekt där pris och tid som kan variera (läs vara mycket högre högre) och ändras under projektet. Styrelse borde ha tee avtal och det är lätt att ta ackumulerade kostnad från HSB:s portalen för att kunna besvara min fråga.

Här är ett exempel som BRF styrelse fick för några år sedan på fönsterbyte som är det största kostnaden renoveringsprojektet. Klart att man måste lägga på några års index så att man få marknadspris idag ...

Som sagt, styrelse fick två offerter från HSB:s underleverantör via HSB:s projektledare. En offert som HSB rekommenderade var att föreningen byter ut bara originalfönster och balkongdörrar samt en extra isoleringen av balkongväggen till kostnad av 12 000 000 SEK.

Den andra offerten som de inte rekommenderade då var att byta ut alla fönster i föreningen till pris av 60 000 000 SEK.

Det verkar att det är många många miljoner SEK som är adderade på denna delen av projektet som jag vet vad det skulle kosta.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen:

- att styrelse redovisar avtalade priser separat per:
- konsultkostnad (om flera konsultföretag då kostnad per företag)
- kostnad för byggställningar kostnad (per dag, hus, hur den är avtalad)
- kostnad för extraisolering (per hus)
- kostnad för puts (per hus)
- kostnad för målning (per hus)
- kostnad för öensterbyte (per hus)
- kostnad för Balkong kostnad (rivning och återuppbyggnad per st)
- att styrelse redovisar hittills ackumulerade kostnader separat per år och per:
- konsultkostnad (om flera konsultföretag då kostnad per företag)
- kostnad för byggställningar kostnad (per dag, hus, hur den är avtalad)
- kostnad för extraisolering (per hus)
- kostnad för puts (per hus)
- kostnad för målning (per hus)
- kostnad för öensterbyte (per hus)
- kostnad för Balkong kostnad (rivning och återuppbyggnad per st)

Enis Taric Wiboms väg 10

Styrelsens yttrande över motion 13

Nuvarande styrelse kan inte ta ansvar eller kommentera eventuella gamla anbud eftersom den omfattning som krävs för vår entreprenad är väl utredd under lång tid. Det är även detta åtgärdsprogram som är beslutat på stämmor, via samtycken och Hyresnämnden.

Frågor kring kostnader och tider generellt är redan besvarade i andra motioner. Som kommentar till frågeställarens önskemål om isärbrutna kostnader så är det inte praxis att entreprenader handlas upp på det sättet vilket inte har utförts i detta fall heller.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 13 besvarad.

Motion 14 till Brf Bofinkens bostadsrättsförening årsstämma 2023

Styrelse behöver mer hjälp av sakkunniga och oberoende i projektet. Vi som bor på Wiboms vägen ser att arbete på Wiboms vägen inte flyter som det skall, kan vara att vi har sådant flexibelt avtal med entreprenör, kan vara att vi har inga krav på entreprenören när det gäller

tid och kostnad eller det avtal enligt "det går som det går". Flera gånger under pågående projekt har tiden ändras, kostnader har ändras (tyvärr uppåt)

Styrelse är en grupp av frivilliga och inte sakkunniga när det gäller renoveringsprojektet. Ibland räcker inte att säga "vi gör det bästa vad vi kan... ", man måste vända och vrida alla ideer och möjligheter och fatta rätt beslut. Vi är mitt i en så stor och så dyrt projekt och utifrån styrelsens arbete hittills är säker på att styrelse behöver lite mer kunniga som bor på Wiboms vägen, som kan sitta i styrelse under renoveringsprojektet eller vara behjälpliga på annat sätt. Vi litar på vad konsulten/projektledare säger. Å andra sidan vi måste även veta att konsulten säljer bara timmar i projektet och ser sitt intresse och en vinst i sitt företaget i första hand i alla projekt. Det har visats massa gånger även projektledare i HSB som har blivit påkomna och sparkade för att de har haft bra samarbete med vissa entreprenörer. Det hade visat sig att det goda samarbetet mellan projektledare som till olika projekt hos HSB:s föreningar anlitate entreprenören belönades väl från entreprenörer. Jag säger inte att våran projektledare har sådana planer men vill bara flagga för fenomen att projektledare i vissa projekt ser mycket mer sitt intresse i projekt än vad är det bästa för föreningen.

Jag är säker på att vi skulle kunna spara några miljoner SEK om ordförande tillsammans med valberedningen hade låtit kunniga personer sitta i styrelse. Besparing kan vara genom att optimera arbete eller optimera tidsplan plan.

Yrkande

jag yrkar att styrelsen:

- att i styrelse sitter några sakkunniga, det finns två civilingenjörer på Wiboms vägen, några duktiga entreprenörs konsulten som kan bidra till det optimala beslut när det skall beslutas.

Enis Taric Wiboms väg 10

Styrelsens yttrande över motion 14

För ett projekt med den omfattning som totalrenovering innebär anlitar alltid styrelsen (oavsett om det rör Bofinken eller en annan Brf) ett antal kunniga experter. Bland dessa finns olika experter bl a, arkitekter, antikvarier, konstruktörer, övriga sakkunniga, kontrollansvarig, besiktningsmän och projektledare osv. Därmed anser styrelsen att kravet på ett kompetent genomförande är uppfyllt.

För att ytterligare kommentera påståenden om tider och kostnader så ligger entreprenaden inom utsatt tid och budgeterad kostnad. Att påstå annat är felaktig ryktesspridning.

För övrigt – yrkandet är inte ett beslutsunderlag.

Styrelsen föreslår stämman att anse Motion 14 besvarad.

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonder. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultat-räkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningsskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonder. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultat-räkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningsskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

