Brf Räven i Solna

Kallelse och årsredovisning för ordinarie föreningsstämma

Måndagen den 20:e maj 2024 kl. 19:00

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA FÖR
HSB Bostadsrättsförening Räven i Solna

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Räven i Solna kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 20:e maj 2024 kl. 19:00 i Bergshamra kyrka församlingssal, Rådjursstigen 9. I anslutning till stämman ger styrelsen en statusinformation gällande pågående projekt. Efter stämman bjuds på fika!

Solna 25:e april 2024; Styrelsen i Brf Räven

§ 18 RÖSTRÄTT, OMBUD OCH BITRÄDE *(Ett utdrag ur föreningens stadgar)*
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

DAGORDNING

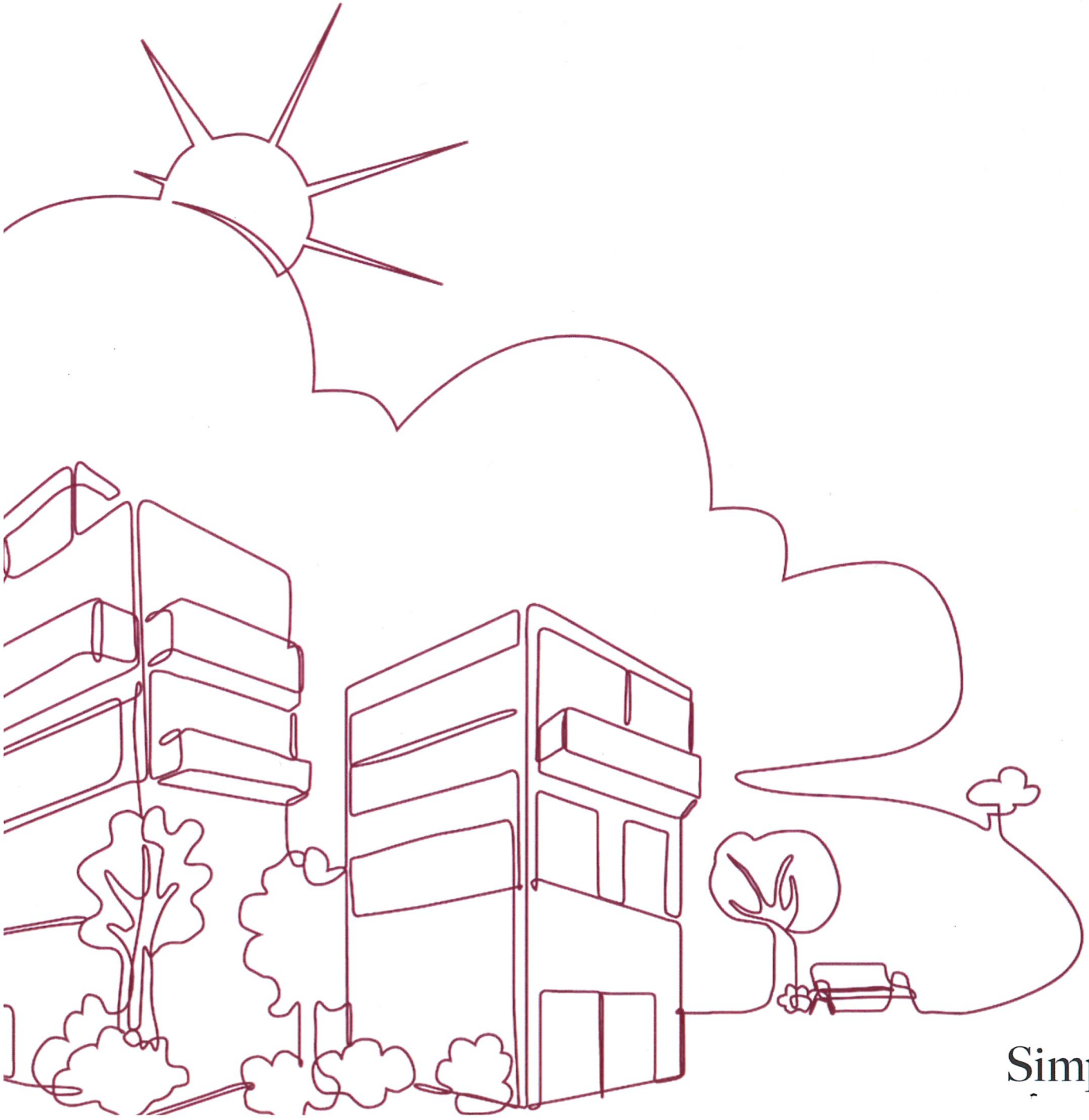
1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning för 2023
10. Genomgång av revisorernas berättelse för 2023
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av revisor/er och revisorssuppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Övriga anmälda ärenden och motioner till stämman
24. Föreningsstämmans avslutande

Bilagor:

- Årsredovisning och revisionsberättelse 2023
- Valberedningens förslag
- Styrelsens förslag på valberedningens arvode
- Motioner och styrelsens svar och yrkanden till dessa

Årsredovisning 2023
HSB Brf Räven i Solna

715200-2429



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Räven i Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Räven 1. På fastigheten finns 5 stycken bostadshus innehållande 120 bostadsrätter om totalt 11 565 kvm samt 15 lokaler om 487 kvm och 14 förråd om 67 kvm i källarplanet. Total yta på 12 119 kvm.
Dessutom finns 72 p-platser, 5 tvättstugor och 1 värmeundercentral. För medlemmarna att nyttja finns föreningslokal med möjlighet till övernattning, bastu, gym, hobbyrum, textilt hobbyrum, pingisrum och bokbytarrum.

Tomt

Föreningen har friköpt tomten år 2001 och innehar marken med äganderätt

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Andreas Wieser	Ordförande
Mikael Kullberg	Vice Ordförande
Lena Öhman	Sekreterare
Charlotte Arvidsson	Kassör
Lukas Berglind	Ledamot
Antonio Cerrato	Ledamot
Tobias Fink	Ledamot
Susanne Brunner	HSB-Ledamot
Yi Lu	Suppleant
Britt Rönnbäck	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	BoRevision
Göran Lilja	Internrevisor	
Peter Lamming	Revisorssuppleant	

Valberedning

Marcus Grimfors	Sammankallande
Jeanne-Marie Pizarro	
Hélène Bernhardt	
Åsa Moberg	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har hållit ett informationsmöte för föreningens medlemmar i februari.

Utförda historiska underhåll

2017	Byggnation av bastu och iordningsställande av hygienutrymme
2017-2019	Stam- och badrumsrenovering
2020	Renovering och grovstädning av trapphusen inkl golvpolering samt byte till LED lampor med rörelsedetektor. Arbete på gårdarna och även byte av armatur.
2021-2022	Införande av gemensam el och IMD.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko
Tvättstugor	Söderkyl
Hisskötsel	Hissen Elektro Mekanisk Verkstad
Städning	Smart Förvaltning Sverige
Trädgårdsskötsel och Snöröjning	Campus
Bredband	Bahnhof
Kabeltv	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifter och P-platser med 7,2% från februari månad. Totalt amorterades 2.5 MSEK och 1.3 MSEK av dessa var utöver plan.

Föreningen har sökt och blivit beviljade el-stöd och beloppen har utbetalats till medlemmar och hyresgäster utifrån deras förbrukning.

Under året har arbetet med balkonger, fönster och fasader samt arbetet med breddning av parkeringsplatser, laddstolpar och cykelhus fortsatt.

En inventering av statusen på våra skyddsrum gjordes av Skyddsrumsspecialisten AB.

Styrelsen har gått igenom och uppdaterat alla avtal avseende lokaler och förråd för att de ska vara så likvärdiga som möjligt.

Under året har ett gym öppnats för medlemmar att utnyttja och i januari 2024 har även ett Textilt hobbyrum öppnats upp för medlemmar.

Väsentliga händelser kommande räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja månadsavin med 7,5% från januari 2024.

På informationsmötet i februari 2024 uppdaterade styrelsen statusen i de olika projekten samt presenterade nedan prognos för kommande års avgiftshöjningar. Innebär kommande höjningar på total ca 1 500 kr / månad.

Prognos
2023 - 2029 Brf Räven

År	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Utfall	Budget	Prognos	Prognos	Prognos	Prognos
Höjd avgift	6,0%	7,5%	7,0%	6,5%	6,5%	6,0%
Normalavi 98 kvm exkl. el	5 679	6 134	6 491	6 846	7 223	7 595

Bygglovsansökan gällande balkonger, fönster och fasade samt parkeringsplatser, laddstolpar och cykelhus har skickat in under mars 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 193 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 079 494	8 796 674	8 136 586	7 902 693
Resultat efter fin. poster	1 678 867	2 958 010	2 368 582	1 656 469
Soliditet (%)	42	40	36	34
Yttre fond	9 261 724	7 580 279	6 280 279	4 980 279
Taxeringsvärde	258 045 000	258 045 000	233 657 000	233 657 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	720	700	640	628
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	90,9	89,4	91,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 581	4 800	5 211	5 320
Sparande per kvm	205	304	264	254
Energikostnad per kvm	203	191	165	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	1,20	0,81	0,97
Räntekänslighet (%)	6,37	6,86	8,14	8,48

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Vid beräkning av nyckeltal Årsavgift ingår årsavgift bostäder samt vidarefakturerade kostnader för uppvärmning och el.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % Årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 548 300	-	-	1 548 300
Upplåtelseavgifter	751 000	-	-	751 000
Fond, yttre underhåll	7 580 279	-	1 681 445	9 261 724
Uppskrivningsfond	73 338 635	-	-	73 338 635
Balanserat resultat	-48 056 551	2 958 010	-1 681 445	-46 779 987
Årets resultat	2 958 010	-2 958 010	1 678 867	1 678 867
Eget kapital	**38 119 672**	**0**	**1 678 867**	**39 798 539**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-46 779 987
Årets resultat	1 678 867
Totalt	**-45 101 120**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-199 015
Balanseras i ny räkning	-46 202 105
	-45 101 120

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 079 494	8 812 082
Övriga rörelseintäkter	3	132 180	102 301
Summa rörelseintäkter		**9 211 674**	**8 914 383**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 715 176	-4 133 463
Övriga externa kostnader	9	-359 367	-286 493
Personalkostnader	10	-233 105	-234 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-612 060	-608 898
Summa rörelsekostnader		**-5 919 708**	**-5 262 893**
RÖRELSERESULTAT		**3 291 966**	**3 651 489**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 663	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 625 763	-693 557
Summa finansiella poster		**-1 613 100**	**-693 479**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 678 867**	**2 958 010**
ÅRETS RESULTAT		**1 678 867**	**2 958 010**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	92 579 300	93 153 416
Maskiner och inventarier		306 760	344 704
Summa materiella anläggningstillgångar		**92 886 060**	**93 498 120**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**92 886 560**	**93 498 620**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 111	17 997
Övriga fordringar	14	201 651	206 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	134 841	359 670
Summa kortfristiga fordringar		**370 603**	**583 916**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 638 471	1 720 374
Summa kassa och bank		**1 638 471**	**1 720 374**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 009 074**	**2 304 290**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 895 634**	**95 802 909**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 299 300	2 299 300
Uppskrivningsfond		73 338 635	73 338 635
Fond för yttre underhåll		9 261 724	7 580 279
Summa bundet eget kapital		**84 899 659**	**83 218 214**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-46 779 987	-48 056 551
Årets resultat		1 678 867	2 958 010
Summa fritt eget kapital		**-45 101 120**	**-45 098 542**
SUMMA EGET KAPITAL		**39 798 539**	**38 119 672**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 800 000	27 020 000
Övriga långfristiga skulder		7 000	0
Summa långfristiga skulder		**15 807 000**	**27 020 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	37 179 600	28 493 800
Leverantörsskulder		310 577	612 002
Övriga kortfristiga skulder		340 298	139 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 459 620	1 417 641
Summa kortfristiga skulder		**39 290 095**	**30 663 237**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 895 634**	**95 802 909**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**3 291 966**	**3 651 489**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	612 060	608 898
	3 904 026	**4 260 387**
Erhållen ränta	12 663	78
Erlagd ränta	-1 518 173	-535 842
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 398 517**	**3 724 623**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	213 313	-264 900
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-161 872	242 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 449 958**	**3 701 919**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-379 486
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-379 486**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-4 660	-1 397
Amortering av lån	-2 534 200	-4 756 800
Depositioner	7 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 531 860**	**-4 758 197**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-81 902**	**-1 435 764**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 720 374**	**3 156 138**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 638 471**	**1 720 374**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Räven i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	67 år
Om- och tillbyggnad	20 år
Elmätare	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 713 451	6 301 762
Hyresintäkter, lokaler	403 510	378 010
Hyresintäkter, p-platser	290 173	271 203
Övriga intäkter	59 158	60 740
Elstöd utbetald till bostäder och lokaler	-89 509	0
IMD-el	373 315	470 118
Värmeavgift	1 329 396	1 330 249
Summa	**9 079 494**	**8 812 082**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	4 439	102 301
Elstöd	127 741	0
Summa	**132 180**	**102 301**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 254	17 500
Städning	168 384	207 906
Besiktning och service	114 183	86 744
Trädgårdsarbete	219 959	237 151
Snöskottning	175 551	136 368
Summa	**680 332**	**685 669**

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	517 314	209 903
Summa	**517 314**	**209 903**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerade underhåll	199 015	118 555
Summa	**199 015**	**118 555**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	726 620	740 720
Uppvärmning	1 556 325	1 406 070
Vatten	178 456	164 850
Sophämtning	212 154	196 036
Summa	**2 673 555**	**2 507 676**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	221 865	192 474
Kabel-TV	97 936	96 493
Bredband	114 030	119 962
Fastighetsskatt	211 130	202 730
Summa	**644 961**	**611 659**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	54 349	19 532
Övriga förvaltningskostnader	148 678	114 428
Revisionsarvoden	27 623	24 108
Ekonomisk förvaltning	128 717	128 426
Summa	**359 367**	**286 493**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	167 375	163 938
Revisionsarvoden internrevisor	7 405	7 100
Löner	0	5 751
Arvode valberedning	8 000	6 000
Sociala avgifter	50 125	51 051
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	**233 105**	**234 040**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 625 763	693 132
Övriga räntekostnader	0	425
Summa	**1 625 763**	**693 557**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 665 323	32 285 837
Uppskrivning mark	73 338 635	73 338 635
Inköp elmätare		379 486
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 003 958	106 003 958
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 505 838	-11 896 940
Årets avskrivning	-612 060	-608 898
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 117 898	-12 505 838
Utgående restvärde enligt plan	92 886 060	93 498 120
I utgående restvärde ingår mark med	*82 606 000*	*82 606 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 045 000	136 045 000
Taxeringsvärde mark	122 000 000	122 000 000
Summa	**258 045 000**	**258 045 000**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Summa	**500**	**500**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	192 804	9 515
Skattefordringar	8 727	17 127
Momsfordran	0	179 559
Övriga fordringar	120	48
Summa	**201 651**	**206 249**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 260	32 259
Städning	14 015	16 656
Försäkringspremier	607	222 472
Kabel-TV	25 232	24 455
Bredband	28 035	28 581
Förvaltning	35 692	35 247
Summa	**134 841**	**359 670**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-01-07	4,50 %	10 500 000	12 000 000
Nordea	2024-01-18	4,58 %	7 259 600	7 333 800
Nordea	2024-03-18	4,19 %	8 200 000	8 200 000
Nordea	2024-03-20	1,95 %	7 720 000	8 680 000
Nordea	2024-09-18	0,70 %	3 500 000	3 500 000
Nordea	2025-11-19	0,75 %	8 500 000	8 500 000
Nordea	2026-09-16	4,18 %	7 300 000	7 300 000
Summa			52 979 600	55 513 800
Varav kortfristig del			**37 179 600**	**28 493 800**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 979 600 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 999	4 826
El	90 024	157 941
Uppvärmning	227 447	211 903
Utgiftsräntor	309 175	201 585
Löner	0	95 068
Sophämtning	2 242	0
Sociala avgifter	0	28 169
Förutbetalda avgifter/hyror	786 733	690 453
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 696
Summa	**1 459 620**	**1 417 641**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	64 844 000	64 844 000

Underskrifter

SOLNA, 2024 - 04 - 10

Ort och datum

Andreas Wieser
Ordförande

Mikael Kullberg
Vice Ordförande

Lena Öhman
Sekreterare

Charlotte Arvidsson
Kassör

Susanne Brunner
HSB Ledamot

Lukas Bergliden
Ledamot

Antonio Cerrato
Ledamot

Tobias Fink
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 18

BoRevision
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor

Göran Lilja
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Räven i Solna, org.nr. 715200-2429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Räven i Solna för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 Räven i Solna för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 18 / 4 - 2024

.....	.....
Niclas Wärenfeldt	Göran Lilja
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

HSBs Brf Räven i Solna
Valberedningens förslag till föreningsstämman den 20 maj 2024

Valberedningens förslag till antal ledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår att styrelsen skall utökas med en styrelseledamot till totalt 8 ledamöter, så att det totalt blir 9 ledamöter inklusive HSB-ledamoten, samt ha oförändrat antal suppleanter (2 st).

Valberedningens förslag till val av styrelse

Styrelseledamöter:	Mikael Kullberg	Illerstigen 24	Omval 1 år
	Tobias Fink	Illerstigen 6	Omval 1 år
	Angelica Öhagen	lllerstigen 4	Nyval 2 år
	Agneta Eronn	Illerstigen 30	Nyval 2 år

Från föreningsstämman 2023 kvarstår:

	Lukas Bergliden	Illerstigen 32	Kvarstår 1 år
	Antonio Cerrato Sancho	Illerstigen 22	Kvarstår 1 år
	Charlotte Arvidsson	Illerstigen 16	Kvarstår 1 år
	Andreas Wieser	lllerstigen 12	Kvarstår 1 år
Styrelsesuppleanter:	Rosa Sanchez Martinez	Illerstigen 36	Nyval 1år
	Mattias Backlund	Illerstigen 30	Nyval 1år

Valberedningens förslag till val av revisorer

Revisor:	Göran Lilja	Illerstigen 12	Omval 1 år
Revisorssuppleant:	Erik Johan Elvers	Illerstigen 28	Nyval 1 år

Valberedningens arvodesförslag till styrelse och revisor

Arvode knutet till inkomstbasbeloppet* enligt följande:

1. Styrelsens fasta arvode uppgående till 100 % av inkomstbasbeloppet att fördelas inom styrelsen.
2. Mötesarvodet uppgående till 1% av inkomstbasbeloppet per möte till närvarande styrelseledamot och styrelsesuppleant.
3. Styrelsen kan därutöver besluta om att rörligt arvode ska utgå till styrelseledamot eller styrelsesuppleant för vilken styrelseuppdraget under året har utvidgats utöver ordinarie styrelseuppdrag. Sådant rörligt arvode kan totalt för samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter uppgå till ett sammanlagt belopp om högst 100 % av inkomstbasbeloppet.

Revisorsarvode uppgående till 10 % av inkomstbasbeloppet.

_____

Valberedningen, Bergshamra 22 april 2024
Hélène Bernhardt, Marcus Grimfors, Åsa Moberg och Jeanne-Marie Pizarro

OBS: Valberedningen har ny e-postadress: valberedningenbrfraven@googlegroups.com

*) inkomstbasbeloppet 2024 är 76 200 kr (2023: 74 300 kr)

Information från HSB angående revisorer

HSB Riksförbund utser en revisor och vi har blivit informerade att nuvarande revisor kommer att bytas ut 2024 men kvarstå som suppleant och innebär att:

- Lizette Söderdahl från BoRevision är vald som ordinarie revisor och
- Niclas Wärenfeldt från BoRevision är vald som revisorssuppleant

---

Styrelsens förslag till valberedningens arvode

Styrelsen föreslår oförändrad ersättningsmodell för valberedningens arvode enligt:

Valberedningens arvode uppgår till 3,5% per person av inkomstbasbeloppet (76 200 för 2024) vilket ger 2 667kr per person och år).

Motion 1 - Anders Friberg, illerstigen 24

Förbättra källsorteringen

Styrelsen får i uppdrag att förbättra källsorteringen i föreningen

Sedan årsskiftet är det vad jag vet obligatoriskt att samla in organiskt hushållsavfall i Sverige och i EU. Vi uppfyller säkert redan kraven i föreningen formellt. Uppenbarligen är dock källsorteringen bland medlemmarna inte optimal med tanke på den stora mängden restavfall (sopor) vi fortfarande har. Det är inte så konstigt och ganska mänskligt med tanke på att det är just nu lättast att slänga allt i soporna. För komposten krävs en särskild nyckel och för resten får man gå bort till allmänna källsorteringen.

Eftersom ett liknande förslag presenterades som en del av en motion 2020 som visserligen bifölls men inte genomfördes så föreslår jag nu några enkla konkreta åtgärder som skulle kunna genomföras direkt (utan att tex hänvisa till trädgårdsutredningen):

1. Flytta låsen från komposten till soporna. Alternativt, ta bort alla lås eller installera nya lås för alla behållare som kan öppnas med den vanliga dongeln.
2. Utöka storleken på kompostkärlen (och förhoppningsvis minska på sopkärlen efter behov)
3. Genomför en informationskampanj i föreningen där medlemmar erbjuds att köpa lämpliga återvinningskärl till självkostnadspris.

Om vi minskar ned soporna till mindre volymer (vilket är fullt möjligt!) kan vi förenkla återvinningen betydligt genom att ersätta ett par av sopkärlen med återvinning av tex kartong (som verkar var den största volymen) och några av tidningsbehållarna (behövs fortfarande?) med glas och/eller metallinsamling. Det kan ju då ske på de befintliga ytorna. För de som har svårt att ta sig till återvinningen som det är nu så föreslår jag att vi som goda grannar hjälper till och erbjuder den hjälpen gemensamt tills återvinningen kan ske på enklare sätt.

Att öka källsorteringen innebär ju en liten extra ansträngning (särskilt som det är organiserat nu) men det kan uppvägas av glädjen och stoltheten att både individuellt och som förening känna att vi gör rätt för oss!

Styrelsens svar: Källsortering är behjärtansvärt och skall stimuleras i möjlig utsträckning. Självklart trevlig om grannar kan hjälpas åt när det behövs.

1. Låsbara sopnedkast för matavfallet installerades för att undvika att annat än matavfall slängs i behållarna då det medför straffavgift. Styrelsen valde då att inte installera lås på restavfallet pga. kostnaden.
   I projektet för parkeringar, laddstolpar och cykelskjul finns det med att förbereda för låsbara sopskåp med nyckelbricka. I dagsläget vet vi inte installations-kostnaden, och beslut om eventuellt införande av lås på alla luckor och med vilket låsalternativ fattas längre fram i projektet när vi vet kostnaden.

2. Matavfall är tyngre än hushållsavfall. Därav är matavfallskärlen 125 liter jämfört med 660 liter för restavfallet för att sophämtningen ska fungera. Viktbegränsning för matavfallskärlen är orsaken till att vi har två små kärl i

stället för ett stort. Därav är inte förslaget möjligt att bifalla.

3. Information om sophantering finns frekvent med i föreningsmeddelanden. Flera medlemmar har redan idag skaffat sig egna sorteringskärl i hushållet. Styrelsen ser det inte som sin uppgift att upphandla sopsorteringskärl för föreningens medlemmar.

Styrelsen yrkar avslag på motionens punkt 1, 2 och 3, men kommer fortsätta att informera om sophantering i föreningsmeddelanden.

Motion 2 - Anders Friberg, illerstigen 24

<u>Hållbar trädgårdsskötsel</u>

Styrelsen får i uppdrag att genomföra en ny förhandling/upphandling av en hållbar trädgårdsskötsel

Vår trädgårdsskötsel sker sedan lång tid med stora bensinslukande bullriga maskiner. Trädgårdsmaskiner släpper ut betydligt mer avgaser och farliga ämnen än tex vanliga bilar. Ljudnivån är även den mycket hög och ligger exempelvis för den åkgräsklippare som brukar användas här på 95 decibel (dBA). Det är hela 15 dB starkare, det vill säga långt mer än dubbelt så starkt (i upplevd ljudstyrka) som arbetsmiljönormen på 80 dB!

Föreslår därför att styrelsen omförhandlar vårt nuvarande kontrakt eller gör en ny upphandling som innefattar dessa punkter:

1. Att trädgårdsskötseln sker med eldrivna verktyg i så stor omfattning som möjligt. Det finns nu fullgoda alternativ för professionell användning sedan flera år. Även vår nuvarande entreprenör har eldrivna verktyg (tex trimmers) men använder de inte hos oss. Om det inte är möjligt att använda elverktyg fullt ut så ska detta särskilt motiveras och man ska då använda miljöbensin.
2. Elverktyg bullrar ju ofta mindre men inte nödvändigtvis. Därför bör man även specificera en maximal bullernivå för olika moment.
3. Att några partier av gräsmattan mellan varje hus sparas och görs om till blomsteräng för att underlätta den biologisk mångfalden. Det kan med fördel vara några av kullarna som ju är svåra att klippa.
4. Att klippa gräset lite mer sällan och bara när det behövs. Det behöver väl inte alltid vara superkort?

Några andra detaljer som kunde förbättras är att entreprenören inte kör sönder vår gångväg mot idrottsplatsen och inte parkerar mot skogen där det blir en stor lerpöl (lite grus kanske?). En annan användbar sak skulle vara om vi fick ett schema där det framgick när de kommer och vad som ska göras.

Vad det gäller vinterunderhållet så föreslår jag att styrelsen undersöker möjligheten att sopsalta gångvägarna istället. Det är ju uppenbarligen helt överlägset med tanke på alla fina cykelbanor vi har numera. Förbättringen inte minst för de som har lite svårare att ta sig ut på vintern skulle bli mycket stor.

Dessa små åtgärder skulle förbättra miljön, vår egen luft, minska bullerstörningarna, öka antalet blommor och bin och som grädde på moset minska våra trädgårdskostnader!

Styrelsens svar: Styrelsen har en löpande dialog med trädgårdsskötselfirman gällande de listade punkterna:

Maskinpark	-	Vår trädgårdsskötselfirma har idag inte eldrivna verktyg i den storleksklass som krävs på ett område av Rävens storlek. Sådan utrustning kan köpas in, om vi så önskar, men till en stor kostnad. Föreningens skötselkostnader kommer då också att öka för att täcka leverantörens investeringskostnader.
	-	Störande buller är ofrånkomligt men skall begränsas så långt som möjligt, genom tillåtna arbetstider och uppfyllande av miljölagstiftning. Att notera är att mycket buller kommer från Solna stads, och Kungshamra's skötsel.
	-	Miljöbensin används redan idag till gräsklippare och löv/grusblåsare.
Gräsmatta	-	Att klippa gräset "bara när det behövs" är en avvägning och beror mycket på tycke och smak. Somliga vill, att gräsmattorna ska se ut som prydliga golfbanor, andra vill ha dem mer vildvuxna. En del vill kunna spela fotboll på dem, medan andra är rädda för fästingar i högt gräs. Under föregående år hade vi problem med att gräset läts växa alldeles för högt och vi fick påkalla gräsklippning efter att flera medlemmar påtalat missnöjde med höjden.
Blomsterängar	-	Att göra blomsterängar på delar av gårdarnas gräsmattor är praktiskt svårt av utrymmesskäl, då gräsmattorna används för lek och samvaro. Dessutom måste en blomsteräng skötas för att blomma – rensas och slås med lie vid rätt tidpunkt. Trädgårdsskötselfirman föreslår i stället att låta bli att klippa några av kullarna om vi så önskar.
Vinterunderhåll	-	Sopsaltning avråds från då saltet förstör växtligheten intill vägen och sprider sig också till gräsmattorna. Dessutom fastnar salt på skorna och dras in i husen.
Gångvägar	-	Gångvägarna mot IP norr om cykelbanan är inte föreningens, utan Solna stads. Anmäl gärna till Solna Stad.

Styrelsen avser att se över och eventuellt upphandla ny trädgårdsskötsel. I detta arbete kommer vi beakta nyttjande av utrustning som ej drivs av fossila bränslen samt begränsa bullernivåer.
Därmed anser styrelsen motionen besvarad.

Motion 3 – Hélène Bernhardt, illerstigen 32

1) Jag föreslår att föreningen låter en del av gräsmattan på baksidan av A-huset få växa sig högt och att vi även sår lite ängsblomme-frön för att främja insekter och bin. Jag missade att skriva motion om detta i tid förra året men lyfte frågan muntligt på stämman. Svaret jag då fick var att i samband med omläggningen av samtliga gårdar kommer en del "ängsmark" att avsättas exv runt träden. Det är ju dock högst oklart när och om det på sikt kommer bli en omstrukturering och förnyelse av våra gårdar. Det hade varit fantastiskt om våra fina gårdar kan få ett välbehövligt ansiktslyft men det kanske dröjer 10 år till. Eller mer. I väntan på det projektet är det en ganska enkel åtgärd som senare kan ändras när ev gårdsprojekt påbörjas.

2) Jag föreslår att föreningen köper in en fungerande snickarbänk till hobbyrummet. Den befintliga kan enbart användas som avställningsyta utan funktion.

Styrelsens svar:

1) Redan idag finns det massor av bin, humlor och andra pollinatörer på vårt område, eftersom vi har mycket växtlighet – blommor och blommande buskar och träd. Och närheten till ”vild” natur. Det är svårt att avsätta en tillräckligt stor yta, som inte används till lek, samvaro och kommunikation, till ”blomsteräng” bakom A-huset. En blomsteräng sköter sig heller inte själv, den måste rensas och slås med lie vid rätt tidpunkt för att blomma. Många av våra boende är rädda för fästingar i högt gräs vilket vi behöver ta hänsyn till.

2) Nuvarande snickarbänk i hobbyrummet är väldigt gammal, sliten och den fungerar inte fullt ut som en snickarbänk. Att införskaffa en fullt fungerande snickarbänk är därför bara positivt.

Styrelsen yrkar avslag på motionens del 1), och bifall till del 2).

Motion 4 – Mattias Backlund, illerstigen 30

Mattias Backlund föreslår:

1. Att låta uppföra ett kajakställ på en av våra gårdar
Bakgrund: Föreningen har främjat många intressen som t ex odling och textilier. Våra gårdar har mycket plats över till ytterligare initiativ för ökad bekvämlighet och livskvalité. En BRF i södra Bergshamra har uppfört ett kajakställ, och det borde även finnas på en av våra gårdar. Jag kan personligen ta på mig att bygga ett sådant för plats till 4 st kajaker eller paddleboards. Kostnad noll kr. **Jag föreslår därför stämman att rösta JA till att låta uppföra ett kajakställ på lämplig plats.**

2. Att fräscha upp hissar inklusive dörrar
Bakgrund: Att kliva in i en fräsch hiss ger bra energi. Våra hissar har stora repor på ytskikten, och en sliten gammal träpanel. Vissa hissar har undermålig belysning, och en tragisk färg som t ex senapsgult. En av våra servicetekniker håller med om att det är dags för en ansiktslyftning, som inte kostar mycket. **Jag föreslår därför stämman att rösta JA till att ta in offert för ytskiktsrenovering hissarna, för vidare beslut.**

3. Att köpa in täcken och kuddar till gästlokalen
Bakgrund: jag har sovit över i många andra BRF gästlägenheter. Samtliga av dessa har haft täcken och kuddar. Det känns väldigt ogästvänligt att be släkt och vänner att ta med så mycket packning, i synnerhet de som reser med tåg. **Jag förslår därför stämman att rösta JA till inköp av kuddar och täcken till gästlokalen.**

Styrelsens svar:

1) Styrelsens håller med om att satsningen på gemensamma lokaler för olika intressen har haft ett betydligt bättre utfall än vad vi kanske trodde att de skulle ha. Detta tycker vi är roligt och vi ser att det hjälper till att bygga gemenskapen i föreningen. Just det faktum att det växt fram olika intressegrupper runt de olika lokalerna hjälper också till att avlasta styrelsen som annars skulle överösas av detaljfrågor.

Det faktum att vi har vatten på båda sidorna av oss och framför allt endast 500m gångväg från vår tomt ner till Edsviken där det finns en möjlig sjösättningsplats för kajaker gör att förslaget kan kännas rimligt och passande för vår förening. Styrelsen ser dock två frågeställningar:

1. Styrelsen verkar alltid för alla våra medlemmar och det är viktigt att vi inte fyller gårdarna med utrustning för en eller ett fåtal medlemmar. Därför skulle vi vilja att man undersöker hur många medlemmar som skulle vara intresserade att förvara sin kajak i ett ställ och hur ett sådant ställ i sådana fall behöver vara utformat (exempelvis runt lås och insyn).
2. När vi bygger något, antingen på vår tomt eller i våra lokaler, så är det alltid styrelsen som har det yttersta ansvaret att man följer regler och bygglovstekniska begränsningar för att bland annat undvika skada på sak eller person. Utformningen av ett ställ behöver därför tas fram och antingen inhandlas eller byggas på ett fackmannamässigt sätt.

Det finns en del utestående frågor och styrelsen yrkar därför stämman att rösta nej till motionen i dess nuvarande form.

Styrelsen uppmanar dock de intresserade att skapa en intressegrupp och i denna utreda de frågor som styrelsen ser så att ett beslut, huruvida ett kajakställ ska

byggas eller inte, sedan kan fattas baserat på medlemmarnas intresse och funktionskrav, ställets kostnad och placering samt utformning för att säkerställa att det byggs på ett säkert och fackmannamässigt sätt.

2) Belysningen i hissarna behöver i relativ närtid bytas ut då lysrören pga. lagkrav fasas ut och försvinner från marknaden. Ytskikten i hissarna är tidstypiska i färg och material och bitvis slitna. Styrelsens bedömning är att det bör vara möjligt att snygga till dem utan att dagens krav på hissar och följande ombyggnadskrav kommer gälla.
Styrelsen tycker att det skulle vara intressant att veta vad en upprustning skulle kosta för att bereda frågan vidare.

3) Den samlingslokal som föreningen tillhandahåller för att hyras som gästbostad kan inte sägas vara en regelrätt hotell/gästlägenhet utan betraktas mera som ett extra rum i den egna lägenheten där man kan låta sina gäster sova över. Styrelsen har därför sett det som självklart att man själv håller med täcken och kuddar till sina gäster, både av hygieniska och ekonomiska skäl samt att inköp av sängkläder innebär att dessa ofta behöver tvättas och det inte är hållbart att frekvent köpa nytt.

Styrelsen yrkar avslag på motionen del 1), bifall till del 2) och avslag på del 3).

Motion 5 – Per-Anders Arvidsson, illerstigen 16

Cykelparkering bredvid hissen på källarplanet

Här kommer ett förslag som gör det lättare att använda din cykel dagligen :-)

Jag vill föreslå att vi tillåter cykelparkering bredvid hissen på källarplanet. Det är en yta som inte används och skulle vara lämplig för att parkera två cyklar. Det är ont om cykelplatser, särskilt för dagligt bruk då väderskydd och stöldskydd nattetid önskas, dessutom är platsen bredvid hissen en smidig plats att parkera på utan trängsel och utan tunga, trånga dörrar som ska passeras. Det skulle kunna bli totalt 6 platser per hus, eller 2 per port. Se bilder på sida 2.

Och gissa vad? Platserna står redan klara att användas. Det kostar ingenting!

Men får man ställa saker där? Är det inte förbjudet enligt brandskyddsregler? Det är vad jag har fått höra då jag fört detta på tal tidigare, men det stämmer inte, se dokument från MSB, ref 1. Det är främst två saker behöver tas hänsyn till:
1) trapphuset ska hållas fritt från brännbara föremål och 2) trapphusen skall vara fria från föremål som blockerar utrymningsvägar.

Cyklar är inte brännbara, och de kommer att stå parkerade bredvid hissen där de inte blockerar utrymningsvägar, alltså är det inget problem att göra detta om vi vill.

Jag vill alltså föreslå inför årsmötet: att parkering av cyklar bredvid hissen tillåts med omedelbar verkan.

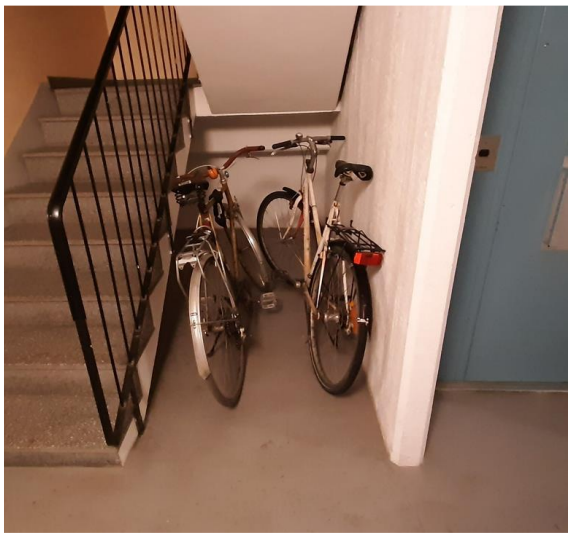


Bild 1. Två cyklar parkerade på platsen bredvid hissen.

Bild 2.Två cyklar parkerade, och fria utrymningsvägar.

Referenser

1. MSB, Brandskydd i flerbostadshus, Publikationsnummer: MSB1694 – augusti 2021 ISBN: 978-91-7927-105-3 https://rib.msb.se/filer/pdf/29712.pdf “Brandskydd i flerbostadshus” , se särskilt sidan 17, förvaring av föremål i trapphuset

---

Styrelsens svar:
Motionären har tidigare ställt samma fråga till styrelsen. Vi har då granskat frågan och gjort vår tolkning av MSB:s ”Brandskydd i flerbostadshus” och sedan använt försiktighetsprincipen vid vårt beslut att inte tillåta någon förvaring i trapphusen. När frågan nu återkom i en motion till årets stämma har vi muntligt pratat med MSB samt

brandskyddsmyndigheten i Solna. I samtliga fall har vi fått svaret att detta inte är något man rekommenderar och att det generellt sätt inte är ett acceptabelt sätt att utnyttja detta utrymme. Dessa utrymmen ska hållas fria.
Anledningen man pekar på är att cyklar innehåller en hel del brännbart material (sadel, hjul, vajerhöljen, barnsitsar, batterier (i fallet el-cyklar),..) och samtidigt medför en stor risk att sticka ut/hamna ute i utrymningsvägarna.
Vi har även låtit brandkonsult, Brandkonsulten AB, granska motionen och den lösning som föreslås tillsammans med kompletterande bilder och en planskiss över källarkorridoren. De har sedan skrivit följande utlåtande:

B

2024-04-24

Kv. Räven 1, brandtekniskt utlåtande angående cykelförvaring i trapphus

Detta brandtekniska utlåtande har upprättats med anledning av att bostadsföreningen Räven önskar undersöka om cyklar kan tillåtas förvaras i trapphus som utgör utrymningsväg från bostäder. Totalt omfattas fem flerbostadshus, där samtliga flerbostadshus består av tre trapphus. Med cykelförvaring avses att högst två cyklar förvaras inom respektive trapphus.

Allmänt

Uppdragsgivare: HSB Bostadsföreningen Räven (Brf Räven).

Objektsadress: Illerstigen, Solna kommun

Handläggande brandingenjör: Kassem Abou Nawfal

Internkontrollerande brandingenjör: Erik Sävmark

Underlag för utlåtandet:

- Telefonsamtal med uppdragsgivare.
- Motion tillhandahållet av uppdragsgivare, inklusive foton och ritning över källarna.
- MSB:s handbok (MSB 1694, utgivningsår 2021) om brandskydd i flerbostadshus.

Myndighetskrav

Boverkets byggregler BBR 29 (BFS 2011:6 med ändringar t o m BFS 2020:4) samt LSO, Lag (2003:778) om skydd mot olyckor, med tillhörande ändringar utgör myndighetskrav för utlåtandet.

Förutsättningar

Utlåtandet avser att utreda om cyklar tillåts förvaras inom källarens och trapphusens gemensamma brandcell som utgör utrymningsväg från bostäder (högst två cyklar/trapphus och max 6 cyklar per brandcell). Där cykelförvaring tillåts ska angivna förutsättningar i detta utlåtande uppfyllas.

Totalt omfattas fem flerbostadshus där respektive byggnad består av tre trapphus vilka sammanbinds via korridorer på källarplan. Berörda byggnader har 4 våningar ovan mark och tillhör byggnadsklass Br1. Källarplan finns. Verksamhetsklassen inom byggnaden tillhör Vk3A.

Passagemått inom trapphuset ska uppfylla minsta fri bredd om 0,90 m och fri höjd 2,00 m. Ledstänger etc får inkräkta maximalt 0,10 m på varje sida.

Blockerande eller brännbara material, t ex möbler och inredning, får normalt inte förekomma i utrymningsvägar såsom trapphus.

Brandteknisk bedömning

Traditionella cyklar (ej elcyklar) bedöms ha en så pass låg brandbelastning att högst två cyklar per trapphus kan tillåtas förvaras inom byggnaderna. Observera att elcyklar accepteras ej då brandbelastningen i elcyklar i regel är större än traditionella cyklar. Cyklar ska placeras på ett sådant sätt så att de inte hindrar utrymningsmöjligheterna från bostäder. Minsta fri bredd ska alltid uppfyllas i gångstråk och ska vara minst 0,9 m.

Lösning med självstängande grindar för att avgränsa ytan där cykelförvaring sker i trapphus är en möjlig lösning för att ej riskera att utrymningsbredden inom trapphusen inskränkas. Grundregeln är att trapphus ska hållas fria från blockerande eller brännbara material.

Brandkonsulten AB
Gävlegatan 12 B
113 30 Stockholm

www.brandkonsulten.se
T - +46 8 505 344 00
E - info@brandkonsulten.se

BRANDKONSULTEN

Styrelsen yrkar med detta utlåtande samt tidigare kommunikation med berörda parter avslag till motionen.