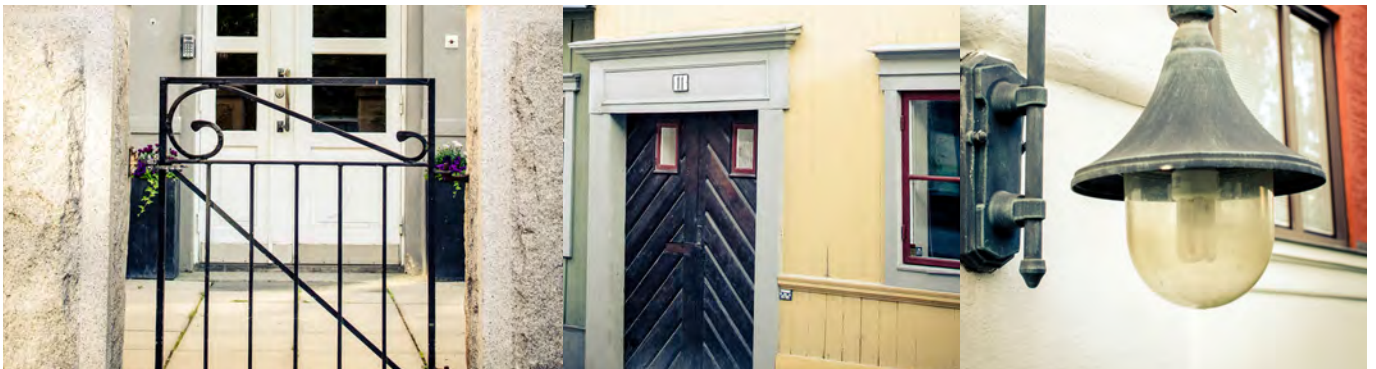


Brf Södergatan

Årsredovisning 2014



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT



Kallelse till årsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Södergatan till ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2014.

Tid: Onsdagen den 27 maj klockan 19.00
Plats: Sigtuna kommunhus, Märsta (fd Matsilver)

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av 2 justeringspersoner, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Stadgeändring
18. Motion Fiberkabel, Britt Rahm/Camilla Ceder, Södergatan 38
19. Stämmans avslutande

Anmälda ärenden: Enligt 12 § i nuvarande stadgar skall medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Rösträtt: Angående medlems rösträtt hänvisas till 14 § i stadgarna.

Årsredovisning

Brf Södergatan

Org.nr 716421-0820

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse 2014

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att på föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Södergatan registrerades 1991.04.23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991.05.31 och nuvarande stadgar registrerades i juni 2006 hos Bolagsverket. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:258 m fl. med gatuadresserna Södergatan 9-17, 16-18 samt 22-38 i Märsta, Sigtuna kommun. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus i maximalt 6 våningar med underliggande garage. Byggnaderna är uppförda 1991-1993.

Föreningen är beskattad som privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening

Av föreningens 225 lägenheter är, per 2014-12-31, 223 st upplåtna med bostadsrätt. AB Sigtunahem innehar 23 st av dessa. Föreningen innehar 2 bostadsrätter, som tillsvidare upplåts med hyresrätt.

Bostäder	225 st
Lokaler	14 st
Garage	213 st
Förråd	44 st
Total bostadsarea uppgår till	17 922 kvm
Total lokalarea uppgår till	1 405 kvm

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsen 2014

Vald t o m år

William Micalsen	Ordförande	2016
Raymond Hörnfeldt	Sekreterare	2015
Ann-Katrin Berg	Ledamot	2015
Margareta Wejderstam-Magnusson	Ledamot	2016
Marie-Louise Angfjord	Ledamot	2015
Lars Bryntesson	Suppleant	2015
Kim Högstrand	Suppleant	2015
Britt-Marie Andersson	Suppleant	2015

Revisorer

Tomas Jonasson	Extern revisor
Borev Revisionsbyrå AB	

Valberedning

Rolf Dahlén
Karen Salmose
Ulf Heyman

Sammankallande

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2014.05.26.
Styrelsen har under 2014 haft 7 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:
Sweax AB (fastighetsskötsel och städ), Com Hem AB (Kabel-TV och bredband) , Surftown (webbhotel),
Telia (telefon), Sigtuna kommun (renhållning och vatten/avlopp), Ragnsells och SITA (renhållning),
Bravida (fastighetsjour), Fortum (fjärrvärme), Securitas (bevakning), Energiförsäljning (el),
Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Överlåtelse

Under 2014 har 37 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 36 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas, att bostadsrättshavaren har skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 417 267 kr, varav reparationer 650 377 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Markarbeten, inkl lekutrustning	341 776 kr
---------------------------------	------------

Hysesintäkter

Totala hyresintäkter svarar för 14,08% av föreningens totala intäkter.

Avgiftsändringar

Årsavgifter har varit oförändrade under året. Garagehyran har varit oförändrade under året.
Lokal- och förrådshyror har ändrats enligt separata överenskommelser.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	20 268 tkr	20 237 tkr	20 193 tkr	20 631 tkr
Rörelseresultat	1 533 tkr	717 tkr	-77 tkr	1 662 tkr
Balansomslutning	300 696 tkr	301 804 tkr	302 802 tkr	309 176 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	29,42%	28,80%	28,47%	27,91%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	11 689 kr	11 801 kr	11 913 kr	12 248 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kv.m	963 kr	963 kr	963 kr	942 kr

Verksamheten under 2014

Inför 2014 så har ett nytt regelverk för redovisning införts och föreningen har valt att redovisa enligt regelverket K3.

Under året 2014 har en ny lekplats monterats till Söderbrinkens Förskola, Södergatan 13. Föreningen har gjort en storstäd av samtliga trapphus och även en storstäd av garagen. Man har installerat ny garageport i hus 18 B samt en ny port i grovsoprummet i hus 13 B. Renovering av parkbänkar har genomförts. Föreningen har även gjort en förnygringsbeskrivning av hela gårdsmiljön. Föreningen har även gjort en del mindre förbättringar vad det gäller, byte av gamla sopkorgar på gårdarna och även nya askkoppar på mark. Byte ut rem och remskivor på ventilationsaggregat i Södergatan 15 B, 16 B, 17 B har även utförts under året. Vi har även gjort stamspolning i alla höghus under 2014.

Verksamheten kommande år

Renovering av hissar kommer att påbörjas under 2015. Renovering av takterass som tak. Ommålning av trapphus (höghus) och sopdörrar i A-huset. Byte av belysning i låghus 11 A, 11 B, 13 B kommer att utföras under året. Samt installation av nytt passersystem i garaget i D-huset.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Föreningen har reviderat underhållsplanen under året.

Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 355 000 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 1 999 852 kr (0,96%) av föreningens ingående skuld 2014.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	11 186 484
Årets resultat, överskott	<u>1 533 180</u>
	12 719 664

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	355 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>12 364 664</u>
	12 719 664

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER			2013	
	2014	Not			
Årsavgifter	17 250 996			17 251 056	
Hysesintäkter	2 849 388	20 100 384	1	2 812 948	20 064 004
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		168 087	2		173 707
SUMMA INTÄKTER		<u>20 268 471</u>			<u>20 237 711</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-6 302 745		3	-6 119 727	
Administrationskostnader	-264 112		4	-246 835	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-506 305	-7 073 162	5	-429 210	-6 795 772
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-650 377			-774 156	
Planerat underhåll	-766 890	-1 417 267		-848 177	-1 622 333
Personalkostnader		-83 765	6		-62 123
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader	-2 590 001	-2 590 001	7	-1 931 672	-1 931 672
RÖRELSERESULTAT		9 104 276			9 825 811
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	1 957			7 067	
Räntekostnader	-7 573 053	-7 571 096		-9 115 807	-9 108 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 533 180			717 071
Avsättning till yttre reparationsfond		0			0
ÅRETS RESULTAT		<u>1 533 180</u>			<u>717 071</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2014	Not	2013	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	272 008 307	7	274 598 308	
Mark	22 962 794		22 962 794	
Inventarier	0	294 971 101	0	297 561 102
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Långsiktig placering/insats		70 013		70 013
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	29 335		59 729	
Skattekonto	51 278		50 984	
Förutb kostnader och uppl intäkter	102 579	183 192	209 154	319 867
Kassa och bank		<u>5 471 522</u>		<u>3 853 659</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>300 695 828</u>		<u>301 804 641</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	69 000 000	8	69 000 000	
Yttre reparationsfond	6 734 428	75 734 428	6 379 428	75 379 428
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	11 186 484		10 824 413	
Årets resultat	1 533 180	12 719 664	717 071	11 541 484
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		207 499 694	9	209 499 546
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 999 660		1 999 660	
Moms	71 155		70 352	
Leverantörsskulder	601 408		1 161 135	
Egna skatteskulder	75 530		33 184	
Personalens källskatt	21 748		16 440	
Sociala avgifter	9 495		6 624	
Depositionsavgifter	18 120		18 120	
Upplupna kostnader	338 173	10	728 468	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	1 606 753	<u>4 742 042</u>	1 350 200	<u>5 384 183</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>300 695 828</u>		<u>301 804 641</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		198 750 000		198 750 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>				
		Inga		Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 113 974 945 kr.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2012:1(K3). Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013.

Föreningen tillämpar successivt införande av komponentavskrivning.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1**Hysesintäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Hyra bostad	198 789	198 792
Hyra garage	886 200	859 700
Hyra förråd	248 324	240 344
Hyra lokal	<u>1 516 075</u>	<u>1 514 112</u>
SUMMA	<u>2 849 388</u>	<u>2 812 948</u>

NOT NR 2**Övriga intäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kabel TV-avgifter	161 760	162 360
Övriga intäkter	<u>6 327</u>	<u>11 347</u>
SUMMA	<u>168 087</u>	<u>173 707</u>

NOT NR 3**Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	1 255 813	1 220 306
Fastighetsskötsel, extra tjänster	558 707	144 674
Sotning	0	0
Hissar	198 446	162 075
Bevakningskostnader	94 349	97 517
Serviceavtal	27 220	26 380
El	666 824	674 152
Värme	2 186 217	2 469 971
Vatten	468 623	423 880
Sophämtning	435 267	460 605
Försäkringar	111 912	103 457
Kabel TV	149 452	153 093
Förbrukningsmaterial	0	18 752
Revision	14 440	15 193
Övriga fastighetskostnader	<u>135 475</u>	<u>149 672</u>
SUMMA	<u>6 302 745</u>	<u>6 119 727</u>

Brf Södergatan

Org. nr 716421-0820

7(9)

NOT NR 4

Administrationskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Redovisningstjänster	<u>264 112</u>	<u>246 835</u>
SUMMA	<u>264 112</u>	<u>246 835</u>

NOT NR 5

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992/1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2013 uppgick till maximalt 1.210 kr/lgh och för 2014 maximalt 1.217 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 6

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Revisionsarvode	<u>0</u>	<u>0</u>
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>0</u>	<u>0</u>

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsen	73 846	55 500
Övriga anställda	0	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	73 846	55 500
Sociala avgifter	<u>9 919</u>	<u>6 623</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>83 765</u>	<u>62 123</u>

NOT NR 7

Sätuna 3:258 m.fl.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Taxeringsvärde:	193 472 000	193 472 000
Byggnadsvärde	146 349 000	146 349 000
Markvärde	<u>47 123 000</u>	<u>47 123 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>193 472 000</u>	<u>193 472 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	174 000 000	174 000 000
Lokaler	19 472 000	19 472 000

Bokfört värde:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader	305 209 797	305 209 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 611 489	-28 679 817
Årets avskrivningar	<u>-2 590 001</u>	<u>-1 931 672</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 201 490	-30 611 489
Utgående restvärde enligt plan	<u>272 008 307</u>	<u>274 598 308</u>

Brf Södergatan

Org. nr 716421-0820

8(9)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inventarier	8 618	8 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 618	-8 618
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 618</u>	<u>-8 618</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Avskrivningsplan enligt linjär genomsnittlig avskrivningstid om 118 år och införande av successiv komponenthantering.

Inventarier skrivs av med 20 % per år, avskriven 2011.

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	69 000 000	6 379 428	10 824 413	717 071
Disposition av 2013 års resultat		355 000	362 071	-717 071
Uttag enligt stämmobeslut			0	
Årets resultat				1 533 180
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>69 000 000</u>	<u>6 734 428</u>	<u>11 186 484</u>	<u>1 533 180</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2017-12-01	1,870%	51 512 762
Stadshypotek	2015.12.01	5,100%	27 000 592
Stadshypotek	2016.12.01	3,340%	73 000 000
Stadshypotek	2015.10.30	2,940%	44 236 000
Stadshypotek	3-månaders	2,280%	13 750 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>209 499 354</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 999 660
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>207 499 694</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			199 501 054


NOT NR 10**Upplupna kostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Upplupna räntor	263 865	582 446
Upplupet revisionsarvode	16 000	16 000
Övriga upplupna kostnader	58 308	163 590
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>338 173</u>	<u>762 036</u>

Märsta 2015-07-07


William Micalsen
Raymond Hörnfeldt
Margareta Wedjerstam-Magnusson
Ann-Katrin Berg
Marie-Louise Angfjord**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 14/4-2015


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södergatan, org.nr. 716421-0820

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Södergatan, för räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per

den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen, Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 14 april 2015


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Förslag på nya stadgar enligt §27

Mitt förslag är att man enbart stryker sista delen av sista meningen i §27, enligt nedan.

Det innebär att man sätter punkt efter ”ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.”

~~”Samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation”~~ tas bort.

Min bedömning är att detta räcker eftersom det i 4 stycket ”Till Lägenheten hör” står ” målning av radiatorer och värmeledningar, ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten, armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning, klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås, eldstäder och braskaminer, kökslukt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket”

Tar vi då bort slutdelen av den sista meningen i sista stycket där det står att föreningen ansvarar för underhållet så ligger det ju på den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Se nytt förslag nedan.

Så här står det idag i sista stycket §27

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

Ny skrivning

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

Märsta den 24 februari 2015

Anette Eriksson
Vicevärd

Motion till Årsstämman den 27 maj 2015

Den 1 juli 2015 träder en förändrad lagstiftning i kraft som gäller uthyrning av lägenhet i 2:a hand. Detta ger bostadsrättsföreningen möjlighet att ta ut en avgift för de lägenheter som är uthyrda i 2:a hand.

Styrelsen föreslår tillägg och ändringar i stadgarna enligt nedan för att uttag av sådan avgift ska bli möjlig.

Tillägg till § 23 Övriga avgifter

För andrahandsupplåtelse får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift per år som uppgår till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Upplåts bostadslägenheten under del av år tas avgiften ut med 1/12 del per påbörjad kalendermånad. Avgiften betalas senast månadsvis i förskott.

Tillägg till § 39 (*Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;*)
om bostadsrättshavaren dröjer med att betala andrahandsupplåtelseavgift för bostadslägenhet mer än en vecka efter förfalldagen,

Ändring i § 42 p g a en tillkommande punkt i §39 (*Nuvarande lydelse inom parenteser ny lydelse i fetstil*)
Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 39 p 1-(5)**6** eller (7)**8**-(9)**10** men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 33 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 39 p (6)**7** eller p (9)**10** eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 39 p (3)**4** sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Märsta 11 februari 2015



William Micalsen (för styrelsen)

§ 23 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet.

För andrahandsupplåtelse får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en avgift per år som uppgår till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Upplåts bostadslägenheten under del av år tas avgiften ut med 1/12 del per påbörjad kalendermånad. Avgiften betalas senast månadsvis i förskott.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 39

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning;

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala 1/12-dels årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala andrahandsupplåtelseavgift för bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen,
4. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
5. om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
6. om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem,
7. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
8. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 33 vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavaren,
9. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 34 och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta
10. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
11. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§ 42

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i § 39 p 1-6 eller 8-10 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 33 tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 39 p 7 eller p 10 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 39 p 4 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Till styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södergatan

Vi föreslår att frågan om installation av fiberkabel till föreningens medlemmar tas upp till förnyad prövning.

Överallt i Märsta grävs nu för fiberkabel och det vore väl synd om Södergatan, med sitt attraktiva läge, blir det sista område som får detta. Det går inte att hindra samhällsutvecklingen i det oändliga. Lika lite som att man en gång i tiden inte ville ha eller trodde på varken el, telefoni eller järnväg kommer vi att kunna undvika att snabbare och bättre metoder för tv- och datoruppkoppling utvecklas.

Med fiberkabel är vi ganska säkra på att värdet på våra lägenheter skulle öka. Många bostadsköpare frågar redan efter detta. Dessutom minskar andra kostnader, Com Hem t.ex.

Med fiberkabel;

- får vi möjlighet till snabbare uppkoppling.
- finns en större valfrihet för de boende att hitta egna lösningar och göra egna val.
- kan vi välja mellan fler leverantörer av olika tjänster.
- kan vi få en lägre månadskostnad.

Vårt förslag är:

Att styrelsen

- anordnar ett informationsmöte som är öppet för alla medlemmar. En person som är kunnig på området ska informera och svara på frågor. Den information vi tidigare fick var mycket knapphändig och ofullständig.
- tar fram en kostnadsberäkning och ett förslag till finansiering.
- skickar ut informationsmaterial samt en ny förfrågan till medlemmarna.

Märsta 15012/



Britt Rahm
Södergatan 38



Camilla Ceder
Södergatan 38

Styrelsen svar till Britt Rahms och Camilla Ceders motion till ordinarie stämman 2015.

Via vår nuvarande leverantör Com Hem och dess coax-nät i våra fastigheter har de boende i bostadsrättsföreningen tillgång till ett stort urval av radio- och TV-kanaler samt bredband med en högsta bredbandshastighet på 500 Mbit/sek. Detta utbud anser styrelsen borde vara tillfyllest för de allra flesta hushåll i vår bostadsrättsförening.

En övergång till fiber för leveranser av radio, TV och bredband skulle för oss bostadsrättsinnehavare innebära en inte oväsentlig kostnad för anskaffning av ny utrustning som behövs för att kunna ta emot signalerna från fibernätet.

Mot bakgrund av det ovanstående rekommenderar styrelsen att Britt Rahms och Camilla Ceders motion inte bifalles av stämman.

Märsta 1 april 2015



William Micalsen (för styrelsen)

Anteckningar:

Anteckningar:

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se