

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÅTTAN 9	1984	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

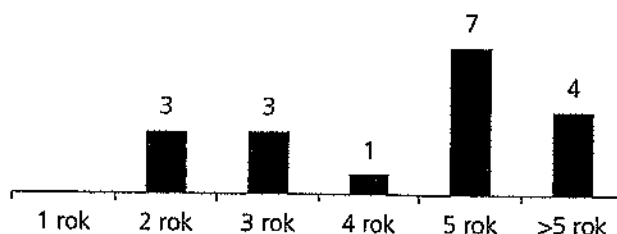
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 m², varav 2 519 m² utgör lägenhetsyta och 683 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



AMF P
B JB

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	103 m ²	2009-10-01--2015-09-30
Bank	558 m ²	2013-10-01--2016-09-30
Förråd	18 m ²	2006-01-01 --
Förråd	8 m ²	2011-01-01 --

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga
Föreningslokal
Cykelkällare
Snickarverkstad

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt porttelefonsystem	2011	
Byte av värmepump och expansionskärl	2010	
Renovering av plåttak	2009	
Nya maskiner i tvättstugan	2006	
Nytt styrsystem hiss	2005	Hiss Hornsgatan 51
Nyinstallation hiss	2004	Hiss Torkel Knutssonsgatan 14
Föreningslokal	2004	Totalrenovering
Renovering hiss	1994	Hiss Hornsgatan 51
Rörstambyte	1988	
Elstambyte	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Nytt gårdsbjälklag	1988	
Nya balkonger	1988	Hornsgatan 51
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hissmaskineri och trumma	2014	Hornsgatan 51
Bredbandsnät (fiber)	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
TV, Internet, telefoni	ComHem bredband. Via telenätet och trådlöst kan Internet nås via flera andra leverantörer.
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 18 st.
Överlåtelser under året: 2 st.

AMF
A
SH

Styrelsen

Hans Åke Bengtar	Ordförande
Eva Elisabet Precht	Sekreterare
Ulf Göran Hägnemark	Kassör
Bengt Torsten Lind	Ledamot
Bert Roland Perström	Ledamot
Per Johan Gröndahl	Ledamot

Ulla Kristina Tansen	Suppleant
Åsa Maria Sohlman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl Ahlenius	Ordinarie Intern
Ann Marie Fallénus	Ordinarie Intern
Gösta Ressonner	Suppleant Intern

Valberedning

Cecilia Hägnemark
Marjann Ressonner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2013-04-16. Extra stämma med anledning av förslag om att införa fibernät för bredband.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har målning skett av samtliga fönster i bostäderna (inkl galler) och trapphus samt av bostadsdörrar och träpaneler i trapphusen, i den mån som det funnits sådant behov. Kostnaden uppgick till ca 178 000 kr.

Föreningens verkstadslokal har målats i sin helhet till en kostnad om ca 16 000 kr.

En vattenskada upptäcktes under våren i en värmestam i en av C-lägenheterna. Det medförde skador på fyra lägenheters duschrum. Kostnaderna för föreningen, inklusive självrisk och åldersavdrag på ytskikt om 93 833 kr, uppgick sammanlagt till ca ~~425 000~~ ^{337,000} kr. Lägenhetsinnehavarna har därutöver själva fått bekosta eventuella andra standardhöjningar och individuellt beslutade förändringar. Lokalisering av fel, torkning och återställande har pågått under lång tid. De drabbade medlemmarna har visat stort tålamod med besväret under tiden.

Vid återställandet av nämnda lägenheter upptäcktes också skador från en tidigare vattenläcka. Dessa bedöms vara minst 25 år gamla d v s före husets renovering 1987-88. Skadorna var uttorkade och ledningarna sedan tidigare borttagna. En förstörd träbjälke mm behövde ersättas. Kostnaden uppgick till ca 78 000 kr.

Sotning av husets använda rökgångar (28 000 kr) och rensning av ventilationskanaler (30 000 kr) utfördes under första halvåret. Den sammanlagda kostnaden är ca 58 000 kr.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes under året till en kostnad om ca 20 000 kr. Vissa brister upptäcktes i samband med kontrollen. Flera åtgärder är redan vidtagna och fortsatt arbete med förbättringar beräknas pågå även under år 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen och en extra föreningsstämma fattade under året beslut om att låta installera ett fiberoptiskt nät för bredband i fastigheten. Syftet är att ge medlemmarna möjlighet att via abonnemang köpa in bredbandstjänster såsom TV, Internet och telefoni från ytterligare leverantörer. Nätet kommer att påverka bostäderna genom att en anslutningskontakt placeras i närheten av respektive lägenhets elskåp. Spridningsnät i lägenheten får respektive medlem sedan själv bekosta. Installation kommer att påbörjas under slutet av januari 2014. Kostnaden för bredbandsnätet uppskattas till 185 000 kr (installation) och 24 000 kr (årlig driftkostnad).

Golv och väggar kommer under år 2014 att mätas i källargångarna vid förråden och i angränsande utrymmen såsom värme- och el-central. Kostnaden uppskattas till ca 20 000 kr.

Inspektion av hissen i trapphuset Hornsgatan 51 visar att såväl maskineri som hisstrumma behöver bytas ut på grund av en skarvad axel. I samband därmed krävs också att andra säkerhetsåtgärder vidtas såsom tvåvägskommunikation och säkerhetsridå för grinden etc. En upphandling av denna renovering kommer att ske under januari/februari 2014. En bedömning är att kostnaden kan uppgå till ca 540 000 kr inkl moms. För de boende innebär det att hissen kommer att vara obrukbar under hela renoveringstiden som uppskattas till fyra veckor, sannolikt under augusti 2014.

Övrig information

Underhållsplanen för perioden 1988 - 2025 visar på behovet av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning under kommande år.

Föreningen har under året ordnat sammankomster under trevliga former vid föreningsstämman, en kräftsiva samt när husets julgranar kläs och årets glögg avsmakas.

Föreningens ekonomi

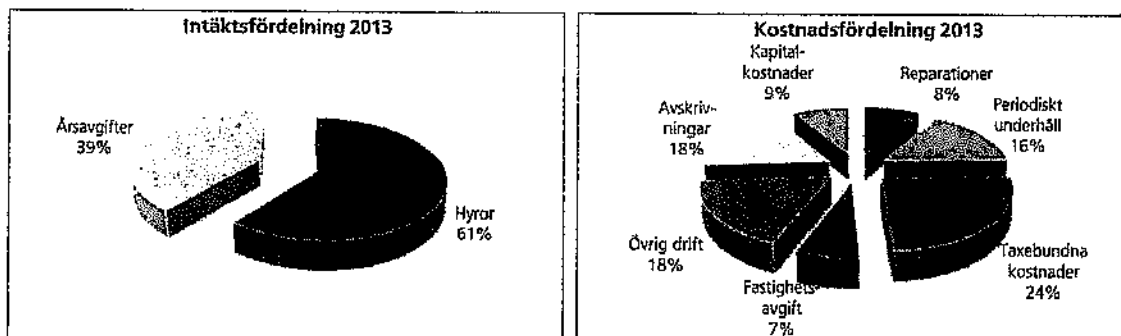
Under slutet av december 2013 och början av januari 2014 omsattes föreningens båda lån som tillsammans uppgick till 5,4 miljoner kr. Det ena lånet om 1,0 miljon kr amorterades med 600 000 kr och resterande belopp togs upp som ett lån med tre månaders löptid och en ränta om 2,09 %. Föreningens treåriga lån om 4,4 miljoner kr omplacerades likaledes med tre månaders löptid och en ränta om 2,09 %.

Långsiktigt har styrelsen ambitionen att använda uppkomna ekonomiska överskott till amorteringar. Syftet är att stärka ekonomin och minska föreningens känslighet för höjda räntor. Denna ambition har legat fast sedan 1994 och har resulterat i att föreningens lån reducerats kraftigt. Föreningens årliga räntekostnader har därmed minskat markant.

Beräkningar av likviditeten några år framåt visar på god balans i ekonomin.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 519 m² bostäder och 683 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	366	366	378	391
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 069	2 007	1 964	2 029
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 906	2 144	2 223	2 541
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	18	30
Värmekostnad/m ² totalyta	125	120	108	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	11	11	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	64	71	37

Handwritten signatures and initials:
 RUF
 P
 AD

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 169
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 906 549
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 000
summa balanserat resultat	4 839 718

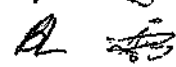
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: av fond för yttre underhåll ianspråktas att i ny räkning överförs	362 000 5 201 718
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

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

MEF Pca
Bl
2015-02-00

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 338 911	2 296 515
Övriga rörelseintäkter		12 068	391
		<u>2 350 980</u>	<u>2 296 906</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-154 086	-107 398
Reparationer		-183 303	-200 472
Periodiskt underhåll		-362 000	-197 462
Taxebundna kostnader		-540 848	-525 143
Övriga driftskostnader		-126 933	-81 074
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-151 780	-136 070
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-116 299	-114 770
Avskrivningar		-385 894	-385 894
		<u>-2 021 143</u>	<u>-1 748 283</u>
RÖRELSERESULTAT		329 836	548 623
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 326	1 431
Räntekostnader		-191 993	-205 138
		<u>-189 667</u>	<u>-203 707</u>
ÅRETS RESULTAT		140 169	344 915

Handwritten signatures and initials:


 2013 12 20

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 21 929 831	22 315 725
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<u>21 929 831</u>	<u>22 315 725</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
insats Bostadsrätterna	2 200	2 200
	<u>2 200</u>	<u>2 200</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 932 031	22 317 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	80 045	95 755
Övriga fordringar	52 213	51 235
Förutbetalda kostnader	Not 5 48 435	38 880
	<u>180 693</u>	<u>185 870</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	5 308	5 269
SBC klientmedel i SHB	884 293	963 699
	<u>889 601</u>	<u>968 968</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 070 294	1 154 838
SUMMA TILLGÅNGAR	23 002 325	23 472 764

Handwritten signature and date:
Puz
12/12/13

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 866 120	4 866 120
Upplåtelseavgifter		4 799 089	4 799 089
Kapitaltillskott		1 199 997	1 199 997
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 796 918	1 787 380
		<u>12 662 124</u>	<u>12 652 586</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 699 548	4 364 171
Årets resultat		140 169	344 915
		<u>4 839 718</u>	<u>4 709 086</u>
SUMMA EGET KAPITAL		17 501 842	17 361 672
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 800 000	5 400 500
		<u>4 800 000</u>	<u>5 400 500</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		175 504	190 017
Övriga kortfristiga skulder		11 194	11 194
Upplupna kostnader	Not 9	77 718	91 094
Förutbetalda avgifter och hyror		436 067	418 287
		<u>700 483</u>	<u>710 591</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 002 325	23 472 764
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	19 625 000	19 625 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signatures and initials.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50 %	1,50 %
Hissanläggning	10,00 %	10,00 %
Porttelefon	6,60 %	6,60 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	922 380	922 380
Hyresintäkter	1 416 531	1 374 135
	2 338 911	2 296 515

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	0	1 495
Snöröjning/sandning	3 438	29 875
Sotning	0	5 188
OVK Obl. Ventilationskontroll	73 176	0
Hissbesiktning	5 050	4 756
Gemensamma utrymmen	202	0
Gård	8 114	6 072
Serviceavtal	58 841	52 867
Förbrukningsmateriel	3 221	5 918
Teleport/hissanläggning	0	868
Brandskydd	0	360
Fordon	2 044	0
	154 086	107 398

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	15 348	0
Brf Lägenheter	14 698	0
Lokaler	6 539	9 350
Tvättstuga	7 831	0
Entré/trapphus	5 504	0
Lås	525	1 023
VVS	9 932	15 012
Värmeanläggning/undercentral	0	101 444
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 188
Bredband	5 250	0
Hiss	2 738	69 455
Tak	4 750	0
Vattenskada	110 188	0
	183 303	200 472
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	11 897
Entré/trapphus	32 438	0
Stambyte	145 239	0
Elinstallationer	0	81 900
Hiss	0	64 375
Tak	26 513	0
Fönster	157 810	39 290
	362 000	197 462
Taxebundna kostnader		
El	48 030	54 099
Värme	401 202	384 245
Vatten	35 997	34 839
Sophämtning/renhållning	48 124	44 965
Grovsopor	7 495	6 995
	540 848	525 143
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 509	53 087
Självrisk	66 700	0
Kabel-TV	27 115	26 328
Bredband	1 609	1 659
	126 933	81 074
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	151 780	136 070

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature: "Per" (likely Per Eriksson)
 - Other initials: "A", "Z", "R.P."

Not 2 fortsättning		
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	2013	2012
Tele och datakommunikation	1 234	2 728
Föreningskostnader	15 491	19 546
Styrelseomkostnader	15 675	6 826
Fritids och Trivselkostnader	0	1 224
Förvaltningsarvode	49 374	47 815
Förvaltningsarvoden övriga	0	8 050
Administration	2 116	2 133
Korttidsinventarier	2 895	4 090
Konsultarvode	20 276	13 157
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 230
	116 299	114 770
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	349 748	349 748
Förbättringar	36 146	36 147
	385 894	385 894
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 021 143	1 748 283
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 744 877	28 744 877
Utgående anskaffningsvärde	28 744 877	28 744 877
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-6 429 151	-6 043 257
Årets avskrivningar enligt plan	-385 894	-385 894
Utgående avskrivning enligt plan	-6 815 046	-6 429 151
Planenligt restvärde vid årets slut	21 929 831	22 315 725
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 400 000	4 400 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 800 000	34 200 000
Taxeringsvärde mark	34 200 000	30 950 000
	69 000 000	65 150 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	56 000 000	54 000 000
Lokaler	13 000 000	11 150 000
	69 000 000	65 150 000

PUF

 B

 DD

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 229	28 229
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28 229	28 229
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-28 229	-28 229
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 229	-28 229
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	33 254	24 858
Kabel-TV	6 927	6 778
Bredband	0	401
Tele	495	495
Serviceavtal	4 321	6 348
Snöröjning	3 438	0
	48 435	38 880

Not 6			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 866 120	0	0	4 866 120
Upplåtelseavgifter	4 799 089	0	0	4 799 089
Kapitaltillskott	1 199 997	0	0	1 199 997
Fond för yttre underhåll	1 796 918	207 000	-197 462	1 787 380
Summa bundet eget kapital	12 662 124	207 000	-197 462	12 652 586
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 699 548	-207 000	542 377	4 364 171
Årets resultat	140 169	140 169	-344 915	344 915
Summa fritt eget kapital	4 839 718	-66 831	197 462	4 709 086
Summa eget kapital	17 501 842	140 169	0	17 361 672

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 787 380	1 866 454
Reservering enligt stadgar	207 000	195 450
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-197 462	-274 524
Vid årets slut	1 796 918	1 787 380

Villkors-
ändringsdag
Rörligt
2013-01-02
Rörligt

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stadshypotek AB
Stadshypotek AB
Stadshypotek AB
Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats	Belopp	Belopp
2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
2,110 %	4 400 000	4 400 000
0,000 %	0	500
2,680 %	400 000	1 000 000
	<u>4 800 000</u>	<u>5 400 500</u>
	0	0
	<u>4 800 000</u>	<u>5 400 500</u>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

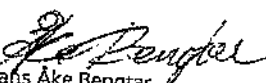
Not 9

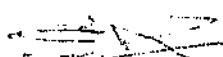
UPPLUPNA KOSTNADER


Ej
Värme
Sophämtning
Ränta
Reparationer lokaler
Serviceavtal, årsservice

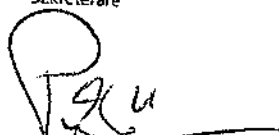
	2013-12-31	2012-12-31
	4 131	10 155
	54 821	69 792
	1 150	230
	6 551	1 567
	0	9 350
	<u>11 065</u>	<u>0</u>
	<u>77 718</u>	<u>91 094</u>


STOCKHOLM den 8,14 2014


Hans Åke Bengtars
Ordförande


Eva Elisabet Precht
Sekreterare

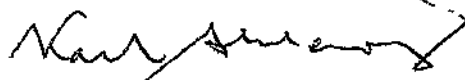

Ulf Göran Hägnemark
Kassör


Per Johan Gröndahl
Ledamot


Bengt Torsten Lind
Ledamot


Bert Roland Perlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22,14 2014


Karl Ahlén
Intern revisor


Ann Marie Fallenius
Intern revisor

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Råttan 9

Undertecknade av Bostadsrättsföreningen Råttan 9 valda revisorer har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.

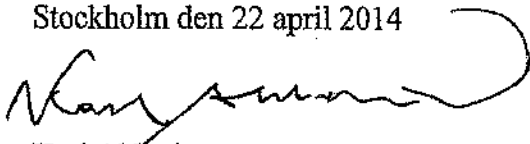
Årsredovisningen har upprättats enligt god revisionssed och god föreningssed och vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs; samt
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Styrelsens ledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som, enligt vår bedömning, kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2014



Karl Ahlenius



Ann Marie Fallenius

Önskemål om att bygga balkong

Vi som bor i lägenhet 2a och 4a önskar bygga balkonger från våra lägenheter. Som ett första steg i denna process vill vi söka föreningens godkännande.

Placering

Balkongerna skulle placeras in mot gården med utgång från befintligt kök, se bifogad ritning.

Balkongtyp

Storleksmässigt och utseendemässigt i enlighet med tidigare bygglov och tidigare byggd balkong. Lättbalkong bestående av en bärande stålram som monteras med dragstag som fästs in i fasaden med synliga plåtar. Balkongens golv beläggs med trätrall, och undersidan kläs in med plåt.

Genomförande

Upphandling och val av balkongentreprenör samt kontraktskrivande med densamme görs av föreningen. Balkongbygget bekostas till 100 % av aktuella lägenhetsinnehavare.

Balkongdörrar

Storleksmässigt och utseendemässigt i enlighet med tidigare bygglov och tidigare byggd balkong. Arbetet utförs av balkongentreprenör.

Räcken

Utseendemässigt i enlighet med tidigare bygglov och tidigare byggd balkong. Material är stål varmgalvaniserat och pulverlackerat 2ggr. Arbetet utförs av balkongentreprenör.

Underhåll

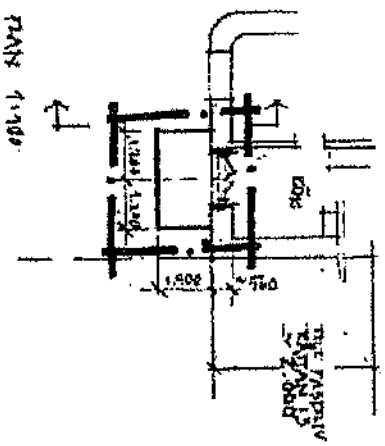
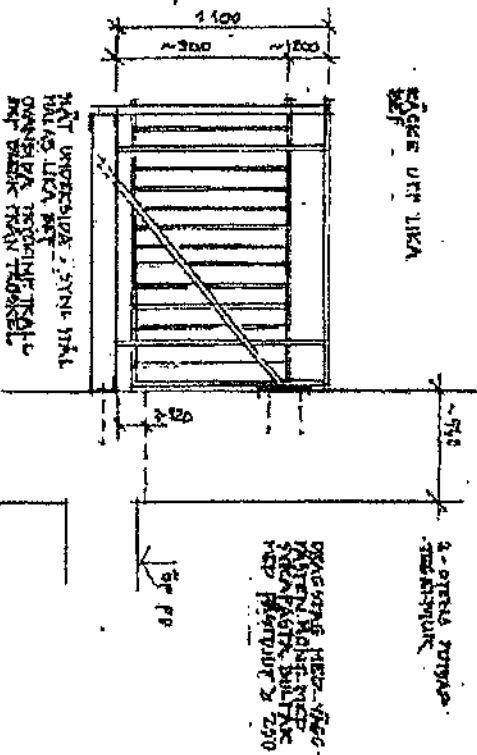
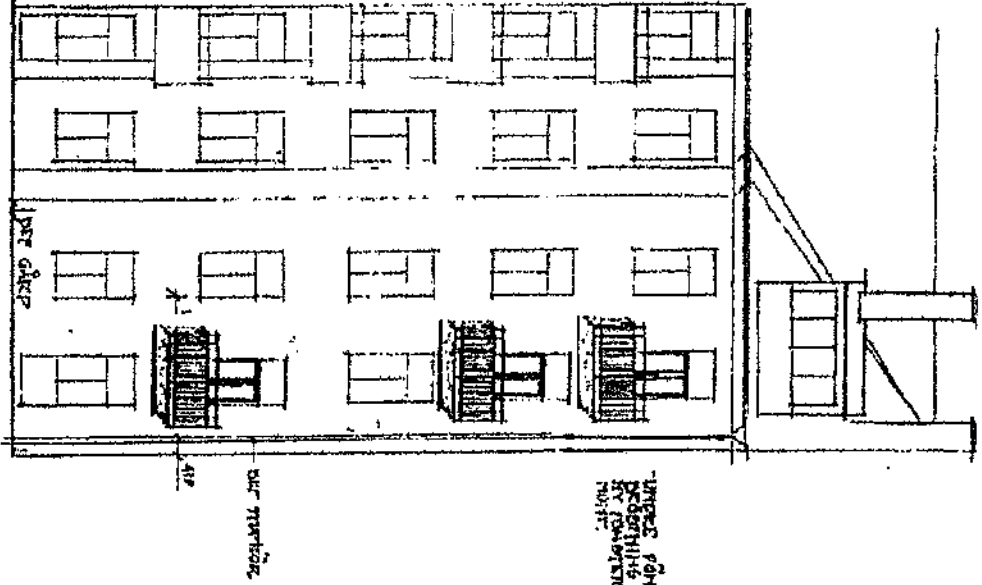
Kostnader för underhåll ska bekostas av lägenhetsinnehavarna som låter bygga balkong genom en avgiftshöjning eller på annat sätt förningen finner lämpligt. Stadgar och andelstal lämnas oförändrade. Premie för fastighetsförsäkringen och taxeringsvärdet påverkas inte av balkongbygget. Inte heller påverkas föreningens fastighetsskatt.

Tider

Efter ett eventuellt godkännande av förening samt ett godkänt bygglov tar det några månader att handla upp och starta projektet. Själva byggnationen pågår i ungefär fem veckor. Givetvis ser vi till att förlägga byggnationen till en tidpunkt då den orsakar så små störningar som möjligt.

Hör gärna av er med frågor och synpunkter

Ekevärn / Dahlquist & Matthiesen / Lindh



REV 02-04-20

REV 02-04-20

KV RÄTTAN

BYGGNADSTILLSÄTTNINGEN

ÅRSBILDNINGAV VÅR 6:10

ÅRSBILDNINGAV VÅR 6:10

ÅRSBILDNINGAV VÅR 6:10

ÅRSBILDNINGAV VÅR 6:10

ÅRSBILDNINGAV VÅR 6:10

ÅRSBILDNINGAV VÅR 6:10

Rev 2014-03-27

Per Erik Ekström

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	922 380	922 380	922 400
Hyror lokaler	1 470 669	1 412 931	1 370 534
Hyror förråd	3 600	3 600	3 600
Fakturerade kostnader	0	12 070	0
Öresutjämning	0	-1	0
	2 396 649	2 350 980	2 296 534
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-3 438	-17 000
Sotning	-5 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-73 176	-5 000
Hissbesiktning	-3 000	-5 050	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-202	-3 000
Gård	-10 000	-8 114	-10 000
Serviceavtal	-56 000	-58 841	-60 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 221	-5 000
Fordon	0	-2 044	0
	-109 000	-154 086	-112 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-15 348	0
Brf Lägenheter	0	-14 698	0
Lokaler	0	-6 539	0
Tvättstuga	0	-7 831	0
Entré/trapphus	0	-5 504	0
Lås	0	-525	0
VVS	0	-9 932	0
Bredband	0	-5 250	0
Hiss	0	-2 738	0
Tak	0	-4 750	0
Vattenskada	0	-110 188	0
Övrigt	0	0	-200 000
	-200 000	-183 303	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-415 000
Källare	-20 000	0	0
Entré/trapphus	0	-32 438	0
Stambyte	0	-145 239	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-185 000	0	0
Hiss	-540 000	0	0
Tak	0	-26 513	0
Fönster	0	-157 810	0
	-745 000	-362 000	-415 000

Taxebundna kostnader			
El	-56 000	-48 030	-50 000
Värme	-419 000	-401 202	-369 000
Vatten	-36 000	-35 997	-37 500
Sophämtning/renhållning	-48 500	-48 124	-45 000
Grovsopor	-8 000	-7 495	-7 500
	-567 500	-540 848	-509 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-31 509	-59 000
Självrisk	0	-66 700	0
Kabel-TV	-28 000	-27 115	-29 000
Bredband	-1 500	-1 609	-1 600
	-70 500	-126 933	-89 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-151 895	-151 780	-137 000
	-151 895	-151 780	-137 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-3 000	-1 234	-5 000
Föreningskostnader	-20 000	-15 491	-20 000
Styrelseornkostnader	-7 000	-15 675	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-49 374	-49 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-3 000
Administration	-3 000	-2 116	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 895	0
Konsultarvode	-5 000	-20 276	-3 000
Föreningsavgifter	-5 500	-5 008	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 230	-4 230	-4 300
	-96 730	-116 299	-100 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-349 748	-349 748	-350 000
Förbättringar	-18 396	-36 146	-36 000
	-368 144	-385 894	-386 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 308 769	-2 021 143	-1 949 400
RÖRELSERESULTAT	87 880	329 836	347 134
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	1 348	3 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	978	0
Låneräntor	-195 000	-191 993	-209 000
	-193 000	-189 667	-206 000
RESULTAT	-105 120	140 169	141 134

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____