



**Kallelse till  
Brf Brinckan-Lehusens  
föreningsstämma för verksamhetsåret  
2014**



## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2014.**

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2015 kl. 19.00 i Aulan på Åsö Gymnasium, Blekingegatan 55 (ingång från skolgården). Insläpp sker från kl. 18.30, var vänlig och ta med legitimation. Till stämman ska ombud för medlem medföra fullmakt som bestyrker representationsrätten, se bilaga 1.

### **Dagordning**

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Upprättande och godkännande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning, se bilaga 2.
9. Föredragning av revisorns berättelse, se bilaga 2.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Föredragning av valberedningens årsberättelse, se bilaga 3.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår, bilaga 4.
15. Val av ledamöter och suppleanter till styrelsen, se bilaga 5.
16. Val av revisor och revisorssuppleant, se bilaga 6.
17. Fråga om arvoden till valberedningen för nästkommande verksamhetsår, se bilaga 7.
18. Val av ledamöter till valberedningen, se bilaga 8.
19. Inkomna motioner från medlemmar, se bilaga 9.
20. Motion från styrelsen, se bilaga 10.
21. Förslag till ändring av stadgar, se bilaga 11.
22. Övriga ärenden.
23. Stämmans avslutande.

### **Bilagor:**

Bilaga 1 Fullmakt

Bilaga 2 Årsredovisning inkl. revisorns berättelse

Bilaga 3 Valberedningens årsberättelse

Bilaga 4 Arvoden till styrelseledamöter

Bilaga 5 Valberedningens förslag till styrelse

Bilaga 6 Val av revisor

Bilaga 7 Arvoden till valberedningen

Bilaga 8 Styrelsens förslag till valberedning

Bilaga 9 Motioner från medlemmar

Bilaga 10 Motion från styrelsen

Bilaga 11 Förslag till ändring av stadgar



---

## **Fullmakt**

Härmed befullmäktigas .....

att vid föreningsstämman den 21 maj 2015 inom bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen företräda mig och utöva tillkommande rösträtt.

Stockholm den .....2015

.....  
Namnteckning, medlems namn

.....  
Namnförtydligande

Bevittnas:

.....  
Namnteckning

.....  
Namnförtydligande

<p>Enligt 35§ andra stycket föreningens stadgar får medlem utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make, partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får företräda obegränsat antal medlemmar.</p>
---



Årsredovisning för  
**Brf Brinckan-Lehusen**

769619-4286

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Upplysningar till resultaträkning	14-15
Upplysningar till balansräkning	16-18
Underskrifter	19

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brinckan-Lehusen, 769619-4286 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 13 oktober 2008 och den ekonomiska planen 1 april 2010. Föreningen förvärvade den 28 juni 2010 de fyra fastigheterna Brinckan 2 och 3 samt Lehusen 12 och 13 av Svenska Bostäder. Fastigheterna är belägna på Fatburs Kvarngata 11 - 27 och Fatburs Kvarngata 16 - 32 på Södermalm i Stockholm och uppfördes under åren 1991-92. Föreningen äger fastigheterna med tomträtt.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Folksam där föreningen även har tecknat ett bostadsrättstillägg för alla bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 20 maj 2014 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

##### *Ledamöter*

Lars Nordström  
Elisabet Edgren  
Anna Björklund  
Jan Lindelöf  
Daniel Nilsson  
Ulf Wennersson  
Görgen Klasén  
Henrik Mungenast

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare

##### *Suppleanter*

Ola Ragnar Liljemark  
Anders Niska

- Styrelsens mål har varit att på lång sikt skapa förutsättningar för en god boendekonomi för föreningens medlemmar och att vara en professionell hyresvärd för bostads- och lokalhyresgäster.
- Styrelsearbetet är inriktat på att vara en beslutande styrelse och inte en operativ styrelse.
- Den dagliga operativa driften av föreningen sköts av de tekniska och administrativa förvaltarna, Einar Mattsson och Valvet, utifrån upprättade avtal och styrelsens beslut.
- Styrelsen har en skriftlig arbetsordning som beskriver hur styrelsearbetet skall utföras.
- För att underlätta styrelsearbetet har arbetet fördelats inom tre huvudgrupper, Förvaltning, Gemensamhet samt Ekonomi. Gruppernas uppgift har varit att förbereda ärenden inom respektive område inför beslut i styrelsen.
- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
- Suppleanterna har deltagit i styrelsens arbete och har haft rätt att delta vid samtliga styrelsemöten.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen fastställs årligen vid föreningsstämman.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.
- Styrelsen kan kontaktas via mail till styrelsen@brinckanlehusen.se och genom styrelsens och föreningens brevlåda Fbk 25/27.
- Görgen Klasén avsåg sig styrelseuppdraget i slutet av februari och har därefter inte deltagit.



**Revisor**

KPMG, Per Gustafsson

**Valberedning**

Valberedningen har från föreningsstämman fram till periodens slut haft följande sammansättning, Christel Antoft Granwald, Åsa Göransson och Stefan Rosengren (sammankallande).

**Finansiering**

Finansiering

I slutet av 2014 hade föreningen 123 miljoner i lån hos SEB enligt följande:

<i>Lån</i>	<i>Ränta</i>	<i>Löptid år</i>
33 000 000	1,24%	3 mån
30 000 000	2,53%	2016-04-28
30 000 000	2,74%	2018-04-28
30 000 000	3,39%	2020-04-28
123 000 000	2,44%	

Lånen löper utan amorteringskrav.

Föreningen är ansluten till branschorganisationerna, Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

**Information om fastigheten**

Föreningens fyra byggnader uppfördes under 1991-92 och är i normalt skick för byggnadsåret. Byggnaderna har en total yta av 27.344 kvadratmeter varav 25.983 kvadratmeter är lägenheter och 1.361 kvadratmeter lokaler. Tomtarean är 14.406 kvadratmeter upplåten med tomträtt. Fastigheterna innehåller 333 lägenheter som i slutet av 2014 bestod av 308 bostadsrätter och 25 hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

40 st 1 rum och kök  
132 st 2 rum och kök  
128 st 3 rum och kök  
31 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök

P

### **Föreningens lokaler**

Fastigheterna innehåller 11 lokaler med en sammanlagd yta på 1.642 kvm. Av lokalerna var i slutet av 2014 6 (6) stycken uthyrda till externa företag enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>	<i>Löptid t o m</i>
Fbk 30 Friskolan Fria Maria barnskola ek för	650	2016-09-30
Fbk 28 Friskolan Fria Maria barnskola ek för	601	2016-09-30
Fbk 13 Taxus Redovisningsbyrå AB	55	2017-09-30
Fbk 15 A L Clean Handelsbolag	43	2015-12-01
Fbk 24 AB Stokab (antenn)	12	2032-12-31
Fbk 21 Nixon, Sverker	4	2015-09-30
S:a	<b>1.365</b>	

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 98 kvm av de uthyrda lokalerna vilket motsvarar 0,35 % av fastighetens totalyta.

För att sköta den dagliga driften av fastigheterna har föreningen ett antal avtal med olika företag. Bland de olika avtalen kan nämnas följande:

- Einar Mattson, Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- Valvet, ekonomisk och administrativ förvaltning
- Jourmontör, felanmälan och akuta reparationer på kvällar och helger.
- Vita fläcken, städning, snöröjning och hålla ordning i grovsoprummen.
- Man Kan, ansvarar för reparation och underhåll av hissarna.
- Hans Andersson, hämtning av grov- och miljöopor
- Stuvsta vitvaruservice, service av tvättmaskinerna.
- Axlås, hanterar lås, taggar och nycklar.

### **Samfälligheter**

Föreningen är medlem i två av de samfälligheter som bildades i samband med att staden fastställde planen för Södrastationsområdet, en samfällighet för Södrastationsgaragens gemensamhetsanläggning, med ca 720 platser och en samfällighet för områdets sopsugsanläggning.

Södrastationsgaragens gemensamhetsanläggning ägs av 12 fastighetsägare inom området, har ca 720 garageplatser fördelade på 9 garageanläggningar och betjänar ca 2,500 lägenheter. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Södrastationsgaragens samfällighetsförening, vilken i sin tur anlitar HSB för driften av garagen. Brf Brinckan-Lehusen ingår med ett andelstal på 12,91% i samfällighetsföreningen. Garage samfällighetens mål är att hyra ut garageplatserna till marknadsmässiga hyror och dela ut den årliga vinsten/förlusten till medlemmarna enligt andelstalen.

Föreningen ingår också, med 40 procent, i den gemensamhetsanläggning som bildats mellan staden, föreningen och Stockholmshus 37, för stickgatan Fatburs Kvarngata 12 till 18. Även för gatumarken bortom vändplanen mot Fatburs Brunnsgatan finns en gemensamhetsanläggning bildad, där föreningen samarbetar med Lennart Ericssons Fastigheter AB.

### **Medlemsinformation**

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 484 (487) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 22 (31) överlåtelser skett och 1 (0) upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 4 (2) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1110 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 444 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 5 gemensamma lokaler som utnyttjas enligt följande:

- Fbk 11 Samlingslokal
- Fbk 19 Samlingslokal/Kalaskulan
- Fbk 21 Styrcentral/ritningsrum
- Fbk 25 Styrelserum
- Fbk 30 Förråd

Dessutom används 5 "förråd" som gemensamma lokaler av föreningen.

- Fbk 11 Pingisrum
- Fbk 11 Målarrum
- Fbk 17 Läsrums/bibliotek
- Fbk 17 Gym
- Fbk 19 Bytesrum

Kvällar efter kl. 16.00 och på helger kan föreningens medlemmar utnyttja gymnastiksalen i Fria Maria skolas lokaler. I föreningen finns även tre bastuanläggningar, två i anslutning till terrasserna på Fbk 21/23 och Fbk 25/27 och en i anslutning till gymnastiksalen på Fbk 30 som ingår i Fria Maria skolas lokaler. På Brinckansidan finns det fyra terrasser som är öppna för alla medlemmar.

Föreningsinformation

Föreningens huvudkälla för information är föreningens hemsida [www.brinckanlehusen.se](http://www.brinckanlehusen.se). På hemsidan finns möjlighet att registrera sig för föreningsinformation som e-post. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att få så många som möjligt av föreningens boende att ansluta sig. Som komplement till hemsidan arbetar styrelsen även med trapphusinformation på anslagstavlor och i hissar.

Trivselgrupp

Den insomnade trivselgruppen har återuppstått under 2014. Syftet med gruppen är att samla alla medlemmar som vill hjälpa till med att sköta föreningens gemensamma lokaler och utemiljö. Gruppen skall även arbeta för öka trivseln och gemenskapen bland föreningens medlemmar.

Under året har gruppen arrangerat höstens städdag och ett allmänt informationsmöte i mitten av december. De aktiviteter som är aktuella under våren 2015 är dels en aktivitetsdag i april, där vårstädning ingår, och dels att vara drivande i det budgeterade projekt som syftar till att förbättra markytorna utanför husens entréer. Gruppen planerar också att dra igång odling i de planteringslådor som finns på Lehusgården.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 20 maj 2014 på Åsö Gymnasium med 99 medlemmar närvarande. Protokoll från stämman finns på föreningens hemsida.

#### Renovering av Garagen

Södrastationsgaragen är byggda i slutet av 1980-talet och har genom åren fått skador bland annat i form av vattenläckage, bortspjälkad betong och armeringsjärn som rostar. Skadeförloppet fortsätter och kommer om inga åtgärder vidtas att sluta med att garagen inte får användas. En renovering av garagen är därför planerad att påbörjas 2015 och pågå under 5 år under den varma delen av året. Renoveringskostnaden är budgeterad till 73 miljoner kr varav medlemmarna behöver skjuta till 46 miljoner kr. För Brf Brinckan-Lehusen innebär det att föreningen måste skjuta till 5,94 miljoner kr baserat på andelstalet. Under renoveringen kommer inga årliga återbetalningar att ske till medlemmarna vilket innebär att vår förening tappar drygt 600 tkr i intäkt varje år jämfört med tidigare år.

#### Årsavgifter

Avgifterna har legat stilla under 2014 men höjdes med 25 kr per kvadratmeter och år från och med den 1 januari 2015. Höjningen ger föreningen en ökad intäkt med ca 600 tkr per år. Den främsta anledningen till höjningen är att föreningen från och med 2015 inte kommer att få någon intäkt från Garagesamfälligheten på grund av renoveringen.

#### Föreningens lån

Föreningen har under året sålt en tidigare hyresrätt som bostadsrätt och därigenom kunnat amortera tre miljoner på föreningens lån. Under våren 2015 kommer ytterligare en lägenhet att säljas av föreningen vilket kommer att göra det möjligt att amortera ytterligare ca tre miljoner på lånen.

Det lån på 33 miljoner som tidigare var bundet på ett år löper nu med rörlig ränta vilket i slutet av april 2015 ger följande lånebild:

Lån	Ränta	Löptid år
33 000 000	0,97%	3 mån
30 000 000	2,53%	2016-04-28
30 000 000	2,74%	2018-04-28
30 000 000	3,39%	2020-04-28
123 000 000	2,37%	

#### Teknisk förvaltning

Till styrelsens arbetsuppgifter hör fortlöpande omprövning av avtal. Under hösten gjordes en upphandling av såväl drift, fastighetsskötsel, jourverksamhet och störningsjour. Efter utvärdering av anbud tecknades avtal med Einar Mattsson Byggnads AB som sedan 2012 anlitas för den tekniska förvaltningen. Med det nya avtalet hoppas styrelsen få en bättre samordning av fastigheternas skötsel och därmed även en sänkt kostnad. Det nya avtalet löper till att börja med på ett år vilket ger styrelsen möjlighet att utvärdera det nya avtalet under hösten 2015 innan en eventuell förlängning blir aktuell.

#### Hiss service

Föreningens nya hissavtal med företaget ManKan som började gälla från 2014 har under året bidraget till en kraftig sänkning av föreningens kostnader för hissunderhåll. Under 2015 kommer en förstudie påbörjas av den planerade renoveringen av föreningens hissar för att i god tid påbörja processen.

#### Grovsopor

Föreningens har från och med slutet av 2014 bytt entreprenör när det gäller hämtning av grovsoporna. Ny entreprenör är Hans Andersson recykling som även hämtar soporna från våra grannföreningar. Genom det nya avtalet räknar styrelsen med att kunna sänka kostnaderna med ca 100 tkr per år.

#### Försäkringsskada

En omfattande vattenläcka från en tappvattenstam inträffade i Fbk 30 som föll på föreningens ansvar att åtgärda. 5 badrum fick fuktsaneras till en kostnad av 1.084 tkr. Den kostnaden täcktes till en stor del av vår försäkring, ersättningen från Folksam blev 785 tkr.

#### Vattenskada balkong

En omfattande vattenskada på ett antal balkonger i Fbk 24 innebar stora renoveringskostnader för

föreningen. Slutnotan för att åtgärda skadan hamnade på 916 tkr och skadan var tyvärr av den kategorin som inte kan täckas av någon försäkring.

#### Outhyrd lokal

En av föreningens kommersiella lokaler på Fatburs kvarngata 15 har stått outhyrd sedan slutet av 2014. Processen är igång för att hitta en ny lokalhyresgäst så snart som möjligt.

#### Redovisningsprinciper

Bokföringsnämnden har sedan 2004 arbetat med det så kallade K-projektet, som innebär att företagen delas in i fyra kategorier och att samlade regelverk skapas för varje kategori. Syftet är att åstadkomma förenklingar inom redovisningsområdet genom att reducera mängden regler och komplexiteten i reglerna. Aktiebolag och ekonomiska föreningar inklusive bostadsrättsföreningar måste välja ett av fyra K-regelverk senast för räkenskapsåret som påbörjas under 2014. Föreningen har valt regelverket K2 som är enklare och riktar sig till mindre företag. Under 2015 kommer dock en utvärdering av regelverket K3 att genomföras för ett eventuellt byte då det regelverket ger större möjligheter till att aktivera tillkommande utgifter på byggnaderna.

#### Städdagar

Föreningen hade på hösten en gemensam städdag av den yttre miljön. Under dagen rensades gator, buskar och gräsmattor från alla typer av skräp och sedan avslutades dagen med korvgrillning på Lehusgården.

#### Möte med grannföreningarna

Styrelsen har haft två möten med grannföreningarna Brf Designationen och Brf Måttbandet och ett möte med grannföreningen Brf Brinckan 1 då gemensamma problem och möjligheter har diskuterats.

#### Brand

Under kvällen lördag den 4 april uppstod en brand i en lägenhet på Fatburs Kvarngata 17. Via lägenhetens brandlarm larmades vaktbolag och räddningstjänst direkt och släckning kunde snabbt ske. Ingen person befann sig i bostaden och ingen person skadades i samband med branden. Fastighetens gemensamma larmsystem, såsom brandlarm i trapphus, ventilationskanaler, och rökluckor, fungerade felfritt.

### ***Flerårsöversikt / Nyckeltal***

#### Årets resultat

Årets resultat på -893 tkr var en försämring med 410 tkr jämfört med 2013. främst beror det på att kostnaden för planerat underhåll har stigit med 1 524 tkr (se not 4). Planerat underhåll är den kostnad som varierar mest över åren och som därför till stor del styr variationen i föreningens resultat mellan åren. Hur stor kostnaden blir för respektive år styrs av föreningens underhållsplan där de olika åtgärderna finns planerade 15 år framåt.

Även kostnaderna för löpande reparationer (se not 4) har stigit kraftigt plus 450 tkr och det beror på en stor fuktskada som kostade 1.084 tkr att åtgärda. Om vi bortser från den kostnaden så har kostnaden för löpande reparationer faktiskt sjunkit med nästan 400 tkr varav en del beror på det nya hissavtalet. Fuktskadan täcktes till en stor del av vår försäkring, ersättningen från Folksam blev 785 tkr som är bokad som intäkt i resultatet vilket är största förklaringen till att intäkterna har ökat med 905 tkr jämfört med 2013.

Om vi tittar på kassaflödesanalysen (se sidan 12) som troligen är den uppföljning som bäst beskriver vår förenings ekonomiska status, så visar den på ett litet positivt kassaflöde + 27 tkr under 2014. Trots det negativa resultatet har föreningen genom kassaflödet kunnat finansiera årets verksamhet inklusive planerat underhåll på 1 924 tkr och investeringar på 1 766 tkr, totalt 3 691 tkr. Dessutom har föreningen kunnat amortera 3 000 tkr genom intäkterna från en försäljning av en lägenhet som tidigare var hyresrätt.

#### Historisk utveckling

Föreningens resultat efter finansiella kostnader har varit negativt varje år sedan ombildningen 2010, se tabellen nedan. Kassaflödet har dock varit positivt under alla åren, vilket dels har varit möjligt genom en höjning av årsavgiften med 40% sedan starten och dels med hjälp av intäkter från försäljningen av hyreslägenheter till bostadsrätter, sammanlagt 6 stycken. Försäljningen av lägenheterna avspeglar sig

i ökningen av medlemsinsatser under åren.

Inkomsterna från försäljningarna har till en stor del använts för att finansiera föreningens kostnader för det eftersatta underhåll på 16 miljoner som identifierades när föreningen köpte fastigheterna 2010 plus ytterligare investeringar på nästan 7 miljoner. Genom försäljningarna har föreningen inte behövt låna upp mer pengar utan har trots de stora kostnaderna kunnat amortera 3 miljoner. Dagens låneskuld på 123 miljoner motsvarar en låneskuld på 5.065 kr per kvm bostadsrättsyta och soliditet på 84%.

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	23 272	22 366	20 450	18 957
Resultat efter finansiella poster, tkr	-893	-483	-1 780	-2 671
Soliditet*, %	84	83	83	83
Investering	-	2 678 217	2 946 534	1 237 242
Kassa, tkr	5 558	5 530	4 159	7 987
Medlemsinsatser, tkr	645 669	642 696	642 696	635 326
Fond för yttre underhåll, tkr	3 200	-	-	-
Fritt eget kapital, tkr	-9 434	-5 341	-4 858	-3 077
Summa eget kapital, tkr	639 434	637 355	639 879	643 514
Lån, tkr	123 000	126 000	126 000	126 000
Bostadsrättsyta	24 284	24 225	24 225	24 058
Total yta (bostäder och lokaler)	27 344	27 344	27 344	27 344
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	673	673	588	532
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 065	5 201	5 201	5 211
Fastighetens belåningsgrad, %	20,00	20,00	21,00	21,00
Taxeringsvärde, tkr	630 051	630 051	601 957	601 957
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	170,13	388,40	-	-
Uttag ur underhållsfond / kvm total yta	71	-	-	-
Avskrivning / kvm total yta	155	154	141	138
Elkostnad / kvm total yta	29	41	40	42
Värmekostnad / kvm total yta	115	118	122	109
Vattenkostnad / kvm total yta	19	19	19	20

\*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

### **Föreningens planerade underhåll**

Styrelsens målsättning har sedan start varit att skapa en god fastighetsekonomi på lång sikt, dvs att rätt åtgärd ska utföras vid rätt tidpunkt, till rätt kostnad.

Under åren fram till och med 2013 har styrelserna arbetat med en förenklad underhållsplan, där det i första hand gällt att åtgärda eftersatt underhåll från Svenska Bostäders tiden.

I slutet av 2013 påbörjades ett arbete för att ta fram en utvecklad underhållsplan för det planerade underhållet de kommande 15 åren. För arbetet anlät styrelsen Einar Mattsson Byggnads AB med föreningens tekniske förvaltare Jakob Nordin som ansvarig.

Planen bygger på besiktningsrapporter av såväl byggnader som installationer. Efter att skicket fastställts har den återstående livslängden för byggnads-/installationsdelen bedömts och tidpunkten för åtgärd skrivits in i planen. De i planen angivna kostnaderna för åtgärderna bygger på ett omfattande statistiskt underlag, gemensamt för hela fastighetsbranschen. Underhållsplanen är ett levande dokument som ses över och uppdateras årligen efter genomförd syn eller besiktning av fastigheterna. I underhållsplanen ingår inte den löpande driften, tex byte av fläktfilter, fastighetsskötsel med mera. Planen tar inte heller upp felavhjälpande underhåll, exempelvis reparation av inbrottsskador, klottersanering, byte av glödlampor med mera.

Underhållsplanen är nu fastställd i styrelsen, dels under våren 2014, och dels igen under hösten 2014 i samband med framtagningen av budgeten för 2015. I förenklad form ser planen ut som nedan för de kommande 14 åren fram till 2028, se nedan.

EINAR MATTSSON

### Underhållsplan Brf Brinckan Lehusen Sammanställning

	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2022	2023-2025	2026-2028
Mark, planteringar, lekplatser	465 000 kr	428 000 kr	- kr	276 000 kr	440 000 kr	633 000 kr	460 000 kr	723 000 kr
Fönster, fasader, balkonger, entrépartier	2 602 000 kr	1 440 000 kr	5 482 000 kr	4 482 000 kr	- kr	6 714 000 kr	89 000 kr	920 000 kr
Trapphus, gemensamma utrymmen och lokaler, källare	3 609 000 kr	1 636 000 kr	1 960 000 kr	1 215 000 kr	303 000 kr	50 000 kr	20 000 kr	- kr
Ventilation, värme, vatten och avlopp	2 912 000 kr	331 000 kr	250 000 kr	143 000 kr	641 000 kr	798 000 kr	624 000 kr	768 000 kr
El, belysning, takvärme	816 000 kr	3 500 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Hissar	203 000 kr	9 626 000 kr	5 760 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Tvättutrustning	649 000 kr	43 000 kr	242 000 kr	85 000 kr	43 000 kr	384 000 kr	1 048 000 kr	- kr
<b>Sammanlagt kostnad</b>	<b>11 033 000 kr</b>	<b>17 100 000 kr</b>	<b>15 674 000 kr</b>	<b>6 175 000 kr</b>	<b>1 427 000 kr</b>	<b>8 577 000 kr</b>	<b>2 631 000 kr</b>	<b>2 609 000 kr</b>
Rekommenderad avsättning	4 632 000 kr	4 632 000 kr	4 632 000 kr	4 632 000 kr	4 632 000 kr	13 856 000 kr	13 856 000 kr	13 956 000 kr
Fondtillsättning	-6 391 000 kr	-18 630 000 kr	-24 862 000 kr	-31 375 000 kr	-26 150 000 kr	-22 722 000 kr	-11 447 000 kr	- kr

Den totala kostnaden för planen är 65 miljoner, en genomsnittlig kostnad på 4,6 miljoner per år. En stor del av kostnaderna ca 50 miljoner är planerade under åren 2015-2018 då hissar, fasader och fönster skall åtgärdas.

Under 2014 har de planerade underhållskostnaderna uppgått till 3 691 tkr. Bland de projekt som förvaltaren, med stöd av förvaltningsgruppen, arbetat med under 2014 finns följande:

Planering för utbyte av dåligt fungerande från- och tilluftsaggregat med värmeåtervinning, så kallade FTX-aggregat, till moderna miljövänliga aggregat. Utbytet planeras genomföras under sommaren 2015.

Utbyte av läckande fasadfogar. Arbetet fortsätter under 2015.

Utredning gällande fönsterbleck och bleckens anslutning till fasaden. Arbetet kommer att påbörjas under 2015.

Byte och nyinstallation av dörrstängare.

Utredning gällande skadade balkonger i 9/11 och 17/19. De föreslagna åtgärderna kommer att genomföras under 2015.

Montage av tätningslister i föreningens hyresrätter.

Omgörning av ej utnyttjade fastighetsförråd till lägenhetsförråd för uthyrning till boende.

Lagning av skadad puts.

Montage av närvarostyrd belysning vid entrén till 32:an från Timmermansparken och vid grinden från Södermalmsallén till Lehusgården.

Renovering av terrasser med ny beläggning och nya plåtbeslag samt målning av stål- och betongkonstruktioner.

Demontering av handdukstorkar i städutrymmen och bastur.

Utbyte av cylindrar i dörrar till teknikutrymmen.

Fortsatt utredning av föreningens ansvar för allmän gatumark och stationsbyggnaden.

Under perioden har också ej fungerande tvätt- och torkutrustning bytts ut.

Till detta kommer två omfattande reparationer av läckande balkonger och reparation av våtrum i 30:an efter vattenläckage från en tappvattenstam.

Finansiering av underhållsplanen

Tabellen nedan visar en enkel prognos på hur föreningens resultat och kassaflöde kommer att utvecklas om underhållsplanen genomförs fram till 2028. Prognosen bygger på den intäktsnivå och de driftskostnader som budgeterade för 2015. Inga eventuella kommande avgiftshöjningar eller kostnadsbesparingar är medräknade, se nedan.

Resultat- & Kassaflöde 2015-2028	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Resultat efter finansiella poster	-4 772	-14 289	-14 199	-4 867	-163	-2 987	-2 251	664	628	843	223	88	-13	641
Avskrivningar	4 364	4 518	4 542	4 551	4 555	4 559	4 572	4 595	4 681	4 688	4 700	4 700	4 700	4 700
Aterföring av planerat uh	6 183	15 558	15 432	6 091	1 383	4 203	3 454	515	486	244	852	987	1 088	434
Kassaflöde från den löpande verksamh	6 775	6 775	5 775	5 775	5 775	5 775	5 775	5 775	5 775	5 775	5 775	5 775	5 775	5 775
Planerat UH och investeringar enl plan	-7 832	-17 099	-15 674	-8 176	-1 426	-4 246	-3 581	-750	-1 144	-509	-978	-987	-1 088	-434
Kassaflöde före finansiering	-2 067	-11 324	-9 899	-401	4 349	1 529	2 194	5 025	4 631	5 266	4 797	4 788	4 687	5 341
Nya lån		7 000	9 000											
Amortering					-3 000	-2 000	-2 000	-4 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Lägenhetsförsäljning	3 000													
Kassaflöde från finansieringsverksamh	3 000	7 000	9 000	0	-3 000	-2 000	-2 000	-4 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Årets kassaflöde	943	-4 324	-899	-401	1 349	-471	194	1 025	-369	266	-203	-212	-313	341
Likvida medel vid årets början	5 558	6 501	2 176	1 277	876	2 225	1 753	1 947	2 972	2 603	2 868	2 665	2 453	2 140
Likvida medel vid årets slut	6 501	2 176	1 277	876	2 225	1 753	1 947	2 972	2 603	2 868	2 665	2 453	2 140	2 480

Resultatet efter finansiella poster kommer att visa på underskott varje år fram till och med år 2021 då det vänder upp på plus. Det är ju under åren fram till 2021 som en stor del av kostnaderna ca 52 miljoner är planerade, hissar, fasader och fönster skall åtgärdas. För hela perioden kommer resultatet att visa ett underskott med ca 40 miljoner kr. En övergång till regelverket K3 när det gäller föreningens finansiella rapportering skulle göra det möjligt att i högre grad utjämna resultatsvängningarna mellan åren men det totala underskottet över perioden skulle i princip bli detsamma.

Om vi istället tittar på kassaflödet så krävs det att föreningen lånar upp ytterligare 16 miljoner kr under åren 2016-17 för att kunna finansiera underhållsplanen. Lånen kan vi sedan börja amortera från och med 2019 vilket gör att den totala låneskulden har gått ner med ca 22 miljoner kr år 2028. Eventuella ytterligare lägenhetsförsäljningar kommer att minska lånebehovet och låneskulden.

## Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-8 541 441
årets resultat	-893 357
<b>Totalt</b>	<b>-9 434 798</b>

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	4 652 000
uttag ur yttre fond	-1 924 190
balanseras i ny räkning	-12 162 608
<b>Summa</b>	<b>-9 434 798</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	23 271 674	22 366 027
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 271 674</b>	<b>22 366 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-14 853 290	-13 614 344
Övriga externa kostnader	5	-1 405 154	-1 366 282
Personalkostnader	2	-403 082	-281 227
Av- och nedskrivningar	6	-4 233 426	-4 220 239
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 894 952</b>	<b>-19 482 092</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 376 722</b>	<b>2 883 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 044	17 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 276 123	-3 384 402
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 270 079</b>	<b>-3 367 358</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-893 357</b>	<b>-483 423</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-893 357</b>	<b>-483 423</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-893 357</b>	<b>-483 423</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark, inventarier och installationer	6	758 740 296	762 841 847
Pågående nyanläggningar	7	92 905	92 905
Summa materiella anläggningstillgångar		758 833 201	762 934 752
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		758 833 201	762 934 752
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100 823	5 865
Övriga fordringar	8	116 716	21 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 246 087	1 283 693
Summa kortfristiga fordringar		1 463 626	1 311 242
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 558 122	5 530 202
Summa kassa och bank		5 558 122	5 530 202
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 021 748	6 841 444
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		765 854 949	769 776 196

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		645 668 910	642 696 410
Yttre fond		3 200 000	-
Summa bundet eget kapital		648 868 910	642 696 410
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 541 441	-4 858 018
Årets resultat		-893 357	-483 423
Summa fritt eget kapital		-9 434 798	-5 341 441
<b>Summa eget kapital</b>		639 434 112	637 354 969
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		-	1 634 962
Summa avsättningar		-	1 634 962
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	123 000 000	126 000 000
Summa långfristiga skulder		123 000 000	126 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 026 044	1 661 962
Skatteskulder		48 936	15 780
Övriga kortfristiga skulder	12	10 325	9 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 335 532	3 098 560
Summa kortfristiga skulder		3 420 837	4 786 265
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		765 854 949	769 776 196

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	220 000 000	193 000 000
	<b>220 000 000</b>	<b>193 000 000</b>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-893 357	-483 423
Återföring planerat underhåll	1 924 190	400 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 233 426	4 220 239
	<u>5 264 259</u>	<u>4 137 017</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 264 259</b>	<b>4 137 017</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-152 384	126 062
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 365 428	685 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 746 447</b>	<b>4 948 192</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Enligt avsättning vid förvärv	-1 634 962	-405 906
Investering	-131 875	-2 605 179
Pågående arbeten	-	-92 905
Inventarier/Tvättstugor	-	-73 038
Planerat underhåll	-1 924 190	-400 201
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 691 027</b>	<b>-3 577 229</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-3 000 000	
Insatser / Upplåtelseavgifter	2 972 500	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-27 500</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>27 920</b>	<b>1 370 963</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 530 202</b>	<b>4 159 240</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 558 122</b>	<b>5 530 203</b>

*Handwritten mark*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om då skillnaderna mellan jämförelsetalen är små eller inga.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5 %
-Fastighetsförbättringar	4 %
-Inventarier, verktyg och installationer	10 %

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	311 501	212 520
	<u>311 501</u>	<u>212 520</u>
Sociala kostnader	91 581	68 707
	<u>403 082</u>	<u>281 227</u>

Föreningen har inga anställda.

10

### Not 3 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	16 333 434	16 306 356
Hysesintäkter, bostäder	2 406 825	2 412 900
Hysesintäkter, lokaler	3 017 582	2 563 033
Hysesintäkter, p-platser och garage	479 377	625 527
Försäkringsersättning	785 747	-
Övriga intäkter	248 709	458 211
	<u>23 271 674</u>	<u>22 366 027</u>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	1 472 549	1 789 133
Reparationer	1 752 922	1 299 263
Underhåll	1 924 190	400 201
Taxebundna kostnader	5 373 569	5 823 346
Försäkring och tomträttsavgäld	3 704 290	3 678 960
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	625 770	623 441
	<u>14 853 290</u>	<u>13 614 344</u>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinventarier	-	15 265
Administrationskostnader	15 214	14 858
Självrisker, kundförluster och liknande	174 290	-
Förvaltningskostnader	1 046 656	1 114 703
Övriga externa tjänster	141 213	105 611
Övriga externa kostnader	27 781	115 845
	<u>1 405 154</u>	<u>1 366 282</u>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	<u>770 110 000</u>	<u>770 110 000</u>
	770 110 000	770 110 000
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-13 524 079	-9 673 529
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-3 850 550</u>	<u>-3 850 550</u>
	-17 374 629	-13 524 079
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	<u>5 275 175</u>	<u>5 275 175</u>
	5 275 175	5 275 175
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-211 007	-
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-211 007</u>	<u>-211 007</u>
	-422 014	-211 007
<i>Inventarier och verktyg</i>		
Ack anskaffningsvärde	1 199 576	1 199 576
Årets anskaffning	<u>131 875</u>	<u>-</u>
	1 331 451	1 199 576
Ack avskrivningar inventarier och verktyg enligt plan:	-317 612	-197 654
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-133 145</u>	<u>-119 958</u>
	-450 757	-317 612
<i>Installationer</i>		
Ack anskaffningsvärde	<u>387 242</u>	<u>387 242</u>
	387 242	387 242
Ack avskrivningar markanläggning enligt plan:	-77 448	-38 724
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-38 724</u>	<u>-38 724</u>
	-116 172	-77 448
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>758 740 296</u></b>	<b><u>762 841 847</u></b>

### Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	302 000 000	13 143 000	315 143 000
Mark	<u>306 000 000</u>	<u>8 908 000</u>	<u>314 908 000</u>
<b>Summa</b>	<b>608 000 000</b>	<b>22 051 000</b>	<b>630 051 000</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	92 905	-
Investeringar	-	92 905
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>92 905</b>	<b>92 905</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	868	21 684
Skattefordran	62 348	-
Valvet AB	22 500	
Open Net	31 000	
	<b>116 716</b>	<b>21 684</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	286 206	260 187
Förvaltning	59 287	59 287
Kabel-TV	21 635	21 629
Multicom	4 979	4 842
Exploateringskontoret	825 250	825 250
Stokab	33 420	33 419
Securitas	-	21 078
Valvet kredit	-	22 500
KM Hiss	-	4 500
Open Net	-	31 001
Bahnhof AB	2 244	-
Initial	4 745	-
Plåtslageri	8 321	-
	<b>1 246 087</b>	<b>1 283 693</b>

### Not 10 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	628 211 652	14 484 758	-	-4 858 018	-483 423
Insatser/upplåtelseavgifter	1 628 464	1 344 036			
Avsättning till yttre fond			3 200 000		
Resultatdisposition				-3 683 423	483 423
Årets resultat					893 357
	<b>629 840 116</b>	<b>15 828 794</b>	<b>3 200 000</b>	<b>-8 541 441</b>	<b>893 357</b>



## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2013-12-31	Förändring	2014-12-31
SEB	1,24	3 mån	36 000 000	-3 000 000	33 000 000
SEB	2,53	2016-04-38	30 000 000	-	30 000 000
SEB	2,74	2018-04-28	30 000 000	-	30 000 000
SEB	3,39	2020-04-28	30 000 000	-	30 000 000
	<b>2,44</b>		<b>126 000 000</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>123 000 000</b>

### Kortfristig del av långfristig skuld

Långgivare

SEB -

## Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Momsskuld	10 325	9 963
	<b>10 325</b>	<b>9 963</b>


## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

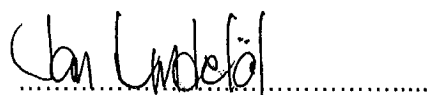
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	46 950	19 054
Förutbetalda hyror och avgifter	1 587 423	2 088 969
Värme	490 656	450 850
Vatten	-	50 000
El	91 295	177 250
Grovsopor	-	8 000
Sopor	12 295	21 150
Bevakningstjänster	4 416	-
Städ	-	2 170
Trädgårdsskötsel	-	2 694
Förvaltartjänster	50 797	41 755
Snöskottning	-	6 250
Reparationer	1 700	29 684
Konsult	-	68 750
Revisionsarvode	50 000	50 000
Övrigt	-	81 984
	<b>2 335 532</b>	<b>3 098 560</b>

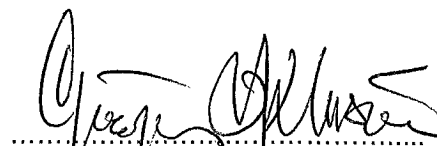
## Underskrifter

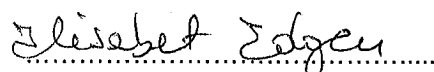
Stockholm 25 april 2015

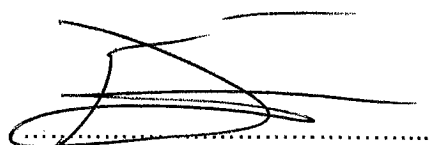
  
Lars Nordström Styrelseledamot

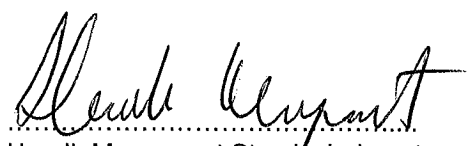
  
Ulf Wernersson Styrelseledamot

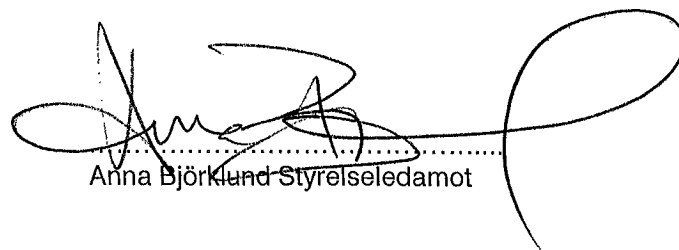
  
Jan Lindelöf Styrelseledamot

  
Görgen Kläsén Styrelseledamot

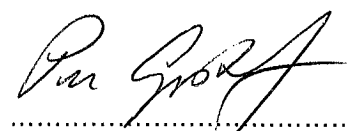
  
Elisabet Edgren Styrelseledamot

  
Daniel Nilsson Styrelseledamot

  
Henrik Mungenast Styrelseledamot

  
Anna Björklund Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ... *29 april 2015* .....

  
Per Gustafsson Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brinckan-Lehusen, org. nr 769619-4286

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brinckan-Lehusen för år 2014.

#### *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 Brf Brinckan-Lehusens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brinckan-Lehusen för år 2014.

#### *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 revisionssed 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2015



Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor

---

## Valberedningens årsberättelse 2014-2015

Valberedningen lämnar följande årsberättelse för perioden från årsstämma 2014 till denna stämma.

På årsstämma, som hölls 2014, omvaldes valberedningen på 1 år.

Valberedning har under oktober och november intervjuat samtliga nyvalda ledamöter och suppleanter för att få en bild hur de har blivit introducerade och hur de uppfattar styrelsearbetet. I februari hade valberedningen öppet hus för att informera medlemmarna om valberedningens arbete. I mars och april 2015 genomfördes intervjuer med samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen. Intervjuerna har gjorts för att säkerställa att arbetet i styrelsen fungerat på ett bra sätt och att styrelsen sammansättning är tillräcklig. Samtliga i styrelsen har också tillfrågats om de kan tänka sig en fortsatt mandatperiod.

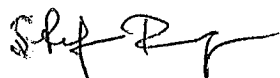
Valberedningen har informerat medlemmarna om att komma in med förslag på fler kandidater till styrelsen. Meddelandet har lagts i samtliga brevlådor samt satts upp i alla portar och lagts ut på hemsidan..

Förutom ovan har valberedningen haft regelbundna möten på två till tre gånger per månad under perioden 2014-10 – 2015-04.

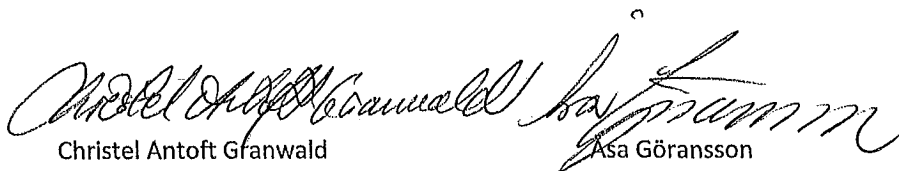
Vi i valberedningen vill upprepa synpunkten som vi framställde förra året och som vi alla i bostadsrättsföreningen bör tänka på. De som sitter i styrelsen är våra grannar och ska kunna vara så. De som vi har privata liv. Vi har valt dem att representera oss, ta viktiga beslut i frågor som rör oss alla och att göra det som är bäst i långa loppet för vår bostadsrättsförening. Vi ber Er att respektera styrelsens ledamöter och suppleanter, deras personliga integritet och att använda de kanaler som styrelsen har anvisat. Se hemsida.

Följande personer har ingått i valberedningen under perioden: Åsa Göransson, Christel Antoft Granwald och Stefan Rosengren

Stockholm 2015-04-12



Stefan Rosengren  
Sammankallande



Christel Antoft Granwald

Åsa Göransson

---

---

Förslag till årsmötet från valberedningen angående arvodering.

Valberedningen föreslår att arvodering för styrelsen bibehålls på 6 prisbasbelopp om 44 500 kr, enligt 2015 års nivå, totalt 267 000 kr exklusive arbetsgivaravgifter.

Detta arvode står styrelsen fritt att fördela inom sig.

Vi vill också betona skillnaden mellan arvode och ersättning. Arvode avser sådant som ligger inom ramen för förväntat arbete inom bostadsrättsstyrelsen.

---

Valberedningen föreslår att arvode till revisor utgår även fortsättningsvis på löpande räkning.

---

## **Valberedningens förslag till styrelse 2015 - 2016**

### **Sittande styrelse med mandatperiod kvar**

Lars Nordström  
Ulf Wernersson  
Anna Björklund

### **Förslag till styrelseledamöter på 2 år**

Ann Linblad  
Jan Lindelöf  
Henrik Mungenast

### **Förslag till styrelseledamöter på 1 år**

Ola Ragnar Liljemark

### **Förslag till suppleanter på 1 år**

Anders Niska  
Magnus Sundberg  
Elisabeth Almgren

---

## Valberedningens förslag till revisor 2015 - 2016

Förslag till revisor på 1 år

KMPG, Per Gustafsson

---

## **Förslag till årsmötet från styrelsen angående arvodering.**

Styrelsen föreslår ett prisbasbelopp om 44 500 kr, enligt 2015 års nivå, som arvode till valberedningen att fritt fördela. Arvodet utgår exklusive arbetsgivaravgifter.

---



## **Styrelsens förslag till valberedning 2015 - 2016**

Styrelsen föreslår omval av sittande valberedning på 1 år.

- Christel Antoft Granwald
  - Åsa Göransson
  - Stefan Rosengren
-



---

## **Inkomna motioner från medlemmar till årsstämman 2014.**

### **Motion 1: Protest ang avgiftshöjningar.**

Sen tillkomsten av föreningen har ökning av månadsavgiften skett med 20 + 50 kr o nu med 25 kr till runt 25 %. första höjningarna kom inom ngt år från övertagandet. då valde styrelsen att avvika från den ekonomiska planen inför försäljningen. i den sas det att de första 11 åren skulle vara amorteringsfria. icke desto mindre amorterades en stor summa som kom från försäljning av ett stort antal hyresrätter, jag tror det var 193 miljoner. Detta gjordes ungefär samtidigt som avgifterna höjdes kraftigt.

vi innehavare kunde känna oss blåsta på en ekonomisk planering som vi hade köpt och planerat efter. nu sen jan 2015 har vi ytterligare en pågående avgiftshöjning på 25 kr /år för att finansiera en bortfallen intäkt för renovering av 32 garageplatser i en samfällighet. den borde kunna finansieras på annat sätt än genom en höjning av våra boendeavgifter: t ex att man lånar pengar till inkomstförlusten pga renoveringen, eller att inkomstförlusten läggs ut på de lokaler brf hyr ut eller annat sätt. Avgiftshöjningen pågår nu och är meddelad som en tillsvidare höjning. Den motiveras med en tidsbegränsad inkomstförlust för föreningen. Avgiftshöjningen innehåller dock inte någon tidsbegränsning. Den borde upphöra efter de 5 år som sägs vara förlusttiden.

Jag föreslår i första hand att avgiftshöjningen upphör fr o m andra halvåret 2015 pga annan finansiering av inkomstförlusten, i andra hand om inte a bifalles att avgiftshöjningen pga garagerenovering tidsbegränsas till 5 år då inkomstförlusten sägs vara slut.

Clara Carlsson, Fatburs Kvarng 9

#### *Styrelsens kommentar:*

*Styrelsen säger nej till förslagen i motionen. Enligt § 28 i föreningens stadgar åligger det styrelsen att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret. Att frångå stadgarna förutsätter att dessa ändras eller att de strider mot gällande lagstiftning. Följaktligen finns inte förutsättningar för att bevilja motionen.*

---

---

## **Motion 2: Nyttjanderätt till planteringslåda.**

### Motion till årsstämman Brinckan-Lehusen BRF om nyttjanderätt till planteringslåda

#### **Bakgrund**

Sedan 1996 har vi tagit hand om planteringslådan som är placerad i anslutning till vår balkong på 1:a våningen, i överenskommelse med Svenska Bostäder som var tidigare hyresvärd. Vi planterade buskar och blommor samt förnyade jorden vid behov. Anledningen till varför vi tog hand om lådan var att det var dyrt för Svenska Bostäder att sköta växter och städning då det inte finns någon trappa upp till lådan, och dessutom behövdes tillträde genom vår lägenhet för detta. Detta var en muntlig överenskommelse. Svenska Bostäder tog bort räckets till vår balkong 1997 för att underlätta för oss. Detta har fungerat utmärkt och vi har inte mottagit några klagomål från grannar, tvärtom har vi fått många uppskattande ord över blommorna som skapar trivsel och god boendemiljö.

Innan ombildningen var klar lovade Ombildningsstyrelsen föreningen att inga förändringar/försämringar för boende skulle ske samt att alla ytor som medlemmarna använt (d.v.s. förråd, planteringslådor, tvättstugan, terrass, bastu etc) skulle fortsätta nyttjas som tidigare. Detta budskap kommunicerades till alla boende ett flertal gånger.

#### **Ärendet**


Vi köpte vår lägenhet i juni 2010 utifrån dessa förutsättningar. Vi har fortsatt använda planteringslådan fram till dess att Styrelsen tog bort lådan i september 2012, utan att vi blev tillfrågade eller informerade. Stämman tillfrågades inte trots att detta innebar en väsentlig försämring av vårt boende och en väsentlig fasadändring. Efter nästan 2 år fick vi ut en viss ersättning för växterna som togs bort olagligt. 2013-04-08 upprättades ett avtal mellan föreningen, oss och vår granne om att vi har nyttjanderätt till ytan och att en ny planteringslåda skulle installeras. Detta har dock inte skett. Sedan 2012 har vi inte kunnat använda ytan och vår boendemiljö har kraftigt försämrats. Värdet på lägenheten har minskat eftersom vi hade nyttjanderätt till en planteringslåda vid köpet och det numera endast är en ful betongplatta som samlar damm och skräp.

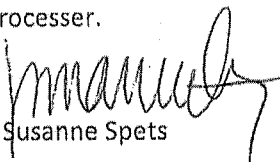
Styrelsen, genom Förvaltaren, har skickat information till oss om att de avser återställa ytan (inkl balkongräcke) till sitt ursprungliga skick. I samma information anges att medlemmar kan lämna in motion till stämman avseende nyttjande av denna yta.

#### **Begäran om fortsatt nyttjanderätt**

Vi begär att vi fortsatt kan nyttja ytan inklusive installation av en ny planteringslåda. Vår gemensamma boendemiljö kommer att öka då vi avser plantera vackra blommor, i samråd med vår granne. Säkerhetskraven kan lösas i dialog med medlemmarna, t ex genom ett räcke runt muren.

Vi anser att vi har en juridisk rätt till att nyttja ytan i enlighet med det avtal som upprättades 2013, med hänvisning till överenskommelsen om fortsatt nyttjanderätt vid förvärvandet av vår lägenhet. Vi är beredda att driva detta ärende i en rättsprocess om detta krävs, men vi hoppas att vår begäran kan bifallas vid stämman så att vi undviker kostsamma processer.

  
Adam Boumadi

  
Susanne Spets



EINAR MATTSSON

Brf. Brinckan-Lehusen

**Nyttjanderättsavtal avseende yta med planteringslådor, Fatburs kvarngata 17.**

Bostadsrättsinnehavare Adam Boumadi på Fatburs Kvarngata 17 önskar nyttja på ritning utsatt yta märkt med rött (Bilaga 1) utsatt yta om ca 10kvm i anslutning till den boendes balkong.

Föreningen godkänner förfrågan om nyttjande av ytan under förutsättningen att den boende sköter om de planteringar som föreningen placerat där samt tillser att ytan håller ett allmänt vårdat intryck. Detta avtal är ej giltigt om granne, med fönster (märkt med blått) som vetter mot ovan nämnd yta, ej gett sitt godkännande genom påskrift av detta avtal enligt nedan.

Underlåter sig den boende att uppfylla dessa åtaganden förfaller detta nyttjanderättsavtal.

Om den boende avflyttar från sitt boende överförs detta avtal om nyttjanderätt samt skötsel på den inflyttande om inte annat avtalas.

Ort & datum  
Stockholm  
2013-04-05

Christoffer Rodin  
Brf Brinckan-Lehusen

Ort & datum  
Stockholm  
2013-04-08

Boende

Jag godkänner att Adam Boumadi nyttjar och sköter ovan nämnd yta (märkt med rött på ritning).

Stockholm den

2013-04-08 Elisabet Solgren

---

*Styrelsens kommentar:*

*Styrelsen säger nej till motionen om fortsatt nyttjanderätt. Styrelsen har av förvaltaren uppmärksammats på att den aktuella ytan/planteringslådan inte uppfyller Boverkets säkerhetskrav. Bland annat är den befintliga muren för låg och öppningarna mellan mur och fasad samt mur och balkongfront är för stort. En förutsättning för att förlänga det befintliga nyttjanderättsavtalet är att dessa brister ågärdas. Detta skulle medföra kostnader för föreningen. Dessutom angränsas den aktuella ytan direkt till en grannes fönster vilket medför en potentiell intressekonflikt beroende på vilka som bor i de berörda lägenheterna. Det kan noteras att en sådan konflikt har uppkommit när det gäller en annan likadan yta i föreningen där grannen framfört klagomål. Styrelsen anser därför att det är bättre att föreningen är ansvarig för skötseln av den aktuella ytan samt de två andra motsvarande ytorna som finns i föreningen.*

*Upplysningsvis får informeras att om stämman beslutar att säga nej till motionen avser styrelsen att säga upp avtalet om nyttjande med omedelbar verkan med en uppsägningstid om tre månader. Därefter avser styrelsen att återmontera balkongfronternas gavel.*

---

### Motion 3: Upplåtelse av planteringsytor.

Motion till Brf Brinckan Lehusens ordinarie årsstämma 2015 angående upplåtelse av planteringsytor,

2015-04-11

#### **Bakgrund:**

Vid byggnationen av husen längs Fatburs Kvarngata fanns planteringslådor i angränsning till ett antal lägenheters balkonger. Själva planteringslådorna tillhörde föreningen, men de bostadsrättsinnehavare vars balkonger angränsade till planteringslådorna hade föreningens godkännande att sköta om planteringarna. För ett par år sedan plockades lådorna bort eftersom de var skadade och tillverkning av nya lådor skulle medföra stora investeringar, samt löpande kostnader för skötsel och underhåll. Resultatet är att sex lägenheter i föreningen har en liten tom yta som endast kan nås från deras lägenhets balkong, och som inte påverkar någon annan lägenhet. Med styrelsens godkännande har även några av lägenhetsinnehavarna plockat bort en balkongsida och fått tillfällig tillgång till den tomma ytan. Av dessa är fem bostadsrätter (en är hyresrätt). Denna motion gäller dessa fem lägenheter, med lägenhetsnummer 469, 475, 577, 616 och 620.

#### **Ärendet:**

Det är, både för föreningen och för de lägenhetsinnehavare vars balkonger angränsar till ytan, ineffektivt att ytorna står tomma. För föreningen finns två konstruktiva alternativ för aktivering av ytan. Antingen investerar föreningen i ett planteringsprojekt med nya lådor och löpande investeringar i utsmyckningsodlingar, eller så kan föreningen mot ersättning upplåta ytan till de 5 aktuella lägenheterna.

Ytan går inte att använda till något annat, kan inte nås av någon annan än lägenhetsinnehavarna av de nämnda lägenheterna, och föreningen kan inte kapitalisera på ytan på något sätt. Styrelsen har aviserat att den heller inte kan disponeras av angränsande lägenheter med mindre att säkerheten ordnas och att stämman tar beslut om upplåtelse eller dispositionsrätt. En mäklare har värderat ytan till 20 000 kr (Bilaga 1). För att den ska kunna användas som balkong krävs vidare säkerhetsjusteringar som medför kostnader som uppskattas till ca 15 000 kr av tillfrågad hantverkare.

#### **Bedömning:**

För föreningen skulle en upplåtelse av ytan till lägenhetsinnehavare med angränsande balkong betyda tre saker:

1. Ytan blir levande och vidgjord, och därmed i linje med omgivningen.
2. Föreningen får en intäkt kopplad till upplåtelsen
3. Föreningen slipper kostnader för löpande underhåll av ytan och slipper investering för att aktivera ytan genom nya odlingslådor.

Under förutsättning att lägenhetsinnehavarna med angränsande balkonger skulle betala 20 000 kr till föreningen för upplåtelsen, samt betala för vidgörande av ytan skulle det, för lägenhetsinnehavarna, innebära en något större balkong till en kostnad av ca 35 000 kr. Det gäller de fem bostadsrätter som uppfyller ovan kriterier, d.v.s. lägenheterna 469, 475, 577, 616 och 620.

#### **Förslag till beslut:**

Att stämman beslutar att innehavarna till lägenheterna 469, 475, 577, 616 och 620 ges möjlighet att mot ersättning på 20 000 kr få ytan i angränsning till sina balkonger adderad till sin befintliga upplåtelse (genom tilläggsupplåtelse), under förutsättning att:

- a. innehavarna säkerställer balkongernas säkerhetskrav, dock måste förslag på lösning av säkerheten godkännas av styrelsen då det långsiktiga underhållet av denna lösning kommer åligga föreningen.
- b. innehavarna inhämtar och bekostar erforderliga tillstånd

Innehavarna svarar för och bekostar all projektering, bygglovsansökan, ritningar, och erforderliga myndighetskontakter. Föreningen svarar i förekommande fall för att ta fram relevanta handlingar om fastigheten, t.ex. ritningar.

Samtliga åtgärder som är en följd av eller har ett samband med byggnationen enligt motionen ingår i innehavarnas åtagande fram till dess att säkerhetsfrågan är löst och upplåtelsen genomförd. Inga kostnader härutöver ska belasta innehavarna med anledning av byggnationen.

Beslutet i sin helhet är villkorat av att Stadsbyggnadskontoret godkänner bygglovsansökan gällande att lösa säkerheten.

### Motionen inlämnad av:

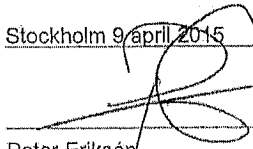
Radia Ouahabi, Fatburs Kvarngata 9, lägenhet 469  
Ted Dawidson, Fatburs Kvarngata 11, lägenhet 475  
Fredrik Hölcke, Fatburs Kvarngata 21, lägenhet 577  
Robert Zelizi, Fatburs Kvarngata 25, lägenhet 616  
Erik Wahlberg, Fatburs Kvarngata 27, lägenhet 620

Om styrelsen vidare önskar diskutera motionen kan kontakt tas med Ted, på mailadress teddawidson@gmail.com, eller telefon 073-6599217.

**Bilagor:** 1. Värdering på ytor från Peter Eriksen, Mäklarhuset

## Mäklarhuset

### MARKNADSVÄRDERING

Uppdragsgivare	Ted Dawidson				
Objekt	Uteplatsen till lägenhet nr 0475 i bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen, Fatburs Kvarngata 11, 118 64 Stockholm.				
Bostadstyp	<input type="checkbox"/> Bostadsrättslägenhet	<input type="checkbox"/> Bostadsrättsvilla	<input type="checkbox"/> Andelslägenhet	<input type="checkbox"/> _____	
	Bostaden ligger:	<input checked="" type="checkbox"/> Inom tätort	<input type="checkbox"/> Utom tätort		
	Boarea _____ m <sup>2</sup>	Blarea _____ m <sup>2</sup>			
	Antal rum _____ st	varav sovrum _____ st			
	Avstånd till allmänna kommunikationer ca _____ km				
	Månadsavgift _____ kr	Förmögenhetsvärde _____ 0 kr			
	Andel i föreningen _____ 0,0 %				
	Uppvärmning _____				
	Byggår _____				
Fastighetens skick	<input type="checkbox"/> Mycket gott	<input checked="" type="checkbox"/> Gott	<input type="checkbox"/> Normalt	<input type="checkbox"/> Mindre gott	<input type="checkbox"/> Dåligt
Bostadens skick	<input type="checkbox"/> Mycket gott	<input checked="" type="checkbox"/> Gott	<input type="checkbox"/> Normalt	<input type="checkbox"/> Mindre gott	<input type="checkbox"/> Dåligt
Efterfrågan på orten	<input type="checkbox"/> Mycket stor	<input checked="" type="checkbox"/> Stor	<input type="checkbox"/> Balanserad	<input type="checkbox"/> Ganska låg	<input type="checkbox"/> Låg
Ortens allmänna utveckling	<input type="checkbox"/> Mycket god	<input checked="" type="checkbox"/> God	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Mindre god	<input type="checkbox"/> Dålig
Marknadsvärde	<b>TJUGOTUSEN KRONOR</b>				<b>20 000:-</b>
	Spridning _____				
Övrig information	Den utökade uteplatsen anses ha en ringa prisökning på lägenheten.				
Underskrift	Stockholm 9 april 2015				
					
	Peter Eriksen				



*Styrelsens kommentar:*

*Styrelsen säger ja till förslagen i motionen.*

*Upplysningsvis får informeras om att om stämman röstar nej till motionen avser styrelsen att säga upp de muntliga nyttjanderättsavtalen med omedelbar verkan med en uppsägningstid om tre månader. Därefter avser styrelsen att återmontera balkongfronternas gavel.*

---

---

## Styrelseförslag till årsstämman 2014.

### Förslag 1: **Ombyggnation av lokal till lägenhet.**

För att öka intäkterna och skapa stabilare långsiktig ekonomi för föreningen föreslår styrelsen en ombyggnation av gemensamhetslokalen i Fatburs Kvarng. 17/19 (Kalaskulan) till bostad för försäljning. I föreningen kvarstår den identiska gemensamhetslokalen i Fatburs Kvarng 9/11 (Möteslokalen), som i förslaget tar över Kalaskulans funktioner, inklusive tex möblemang och inredning.

Lokalen i 9/11 har under 2014 endast bokats ca 10 gånger, dvs användningen är mycket begränsad och en överföring av Kalaskulans funktioner anses rimlig. Valet att föreslå Kalaskulan för ombyggnation och inte Möteslokalen är att Kalaskulan lämpar sig bättre för en bostad, i och med ett öppnare läge samt enklare att få bygglov och därmed högre inkomst för föreningen vid försäljning. Det låga utnyttjandet av en lokal i kombination med behov av ökade intäkter gör att styrelsen föreslår en ombyggnad och försäljning.

Uppskattad vinst efter ombyggnation och försäljning är drygt 2 000 000 SEK, beräknat på 53kvm boyta. Förtjänst från ny lägenhet är långsiktigt ca 110 000 SEK/år, beräknat på minskat lån samt ytterligare en avgift till föreningen (avgift 37 000, minskat lån långsiktigt ca 73 000).

Alternativkostnad för behållande av Kalaskulan är även reparationer/underhåll samt framtida renoveringar – beräknat till ca 70 000kr inom 5-7 år (t.ex. reparationer, städning, målning, renovering pentry).

*Förslag till beslut: Att ge styrelsen i uppdrag att bygga om gemensamhetslokalen Kalaskulan i Fatburs Kvarng. 17/19 till lägenhet för försäljning. I ombyggnation ska toalettutrymme vid tvättstuga tas i anspråk för lägenhet. Målsättningen är att processen med ombyggnad och försäljning ska vara genomförd innan årsstämman 2016.*

---

---

**Förslag 2: Ombyggnation av en bastu till lägenhet.**

För att öka intäkterna och skapa stabilare långsiktig ekonomi för föreningen föreslår styrelsen en ombyggnation av bastun med tillhörande del av terrassen på Fatburs Kvarng. 25 till bostad för försäljning. I föreningen kvarstår då bastus på Fatburs Kvarng 23 samt 30, dvs en på Lehus-sidan och en på Brinckan-sidan. Nyttjande av bastun i 25:an verkar begränsat i både frekvens och antal olika användare.

Det relativt låga utnyttjandet i kombination med behov av ökade intäkter gör att styrelsen föreslår en ombyggnad och försäljning som bostadsrätt.

Föreningen har stora investeringar de kommande åren i tex nya hissar och är i behov av ökade intäkter långsiktigt.

Uppskattad vinst efter ombyggnation och försäljning är ca 1 400 000 SEK, beräknat på 34kvm boyta. Förtjänst från ny lägenhet är långsiktigt ca 74 000 SEK/år, beräknat på minskat lån samt ny avgift (avgift 24 000, minskat lån långsiktigt ca 50 000)

Alternativkostnad för behållande av bastu är även reparationer/underhåll samt framtida renoveringar – beräknat till ca 250 000kr inom 5 år (renovering våtutrymme, reparationer samt löpande underhåll).

*Förslag till beslut: Att ge styrelsen i uppdrag att bygga om bastun på Fatburs Kvarng. 25 till lägenhet för försäljning. Målsättningen är att processen ska vara genomförd innan årsstämman 2016.*

---

---

**Förslag 3: Uppdrag att utarbeta förslag för ökade intäkter**

Det finns behov av att öka föreningens intäkter och skapa en än stabilare långsiktig ekonomi för föreningen. Styrelsen har under föreningens inledande år arbetat mycket med att minska kostnader och effektivisera förvaltningen av fastigheterna.

Inom föreningen finns ett antal utrymmen och lokaler för gemensamt bruk, liksom potentiella utrymmen som idag inte utnyttjas. Propositionen ger styrelsen i uppdrag att se över samtliga utrymmen för att presentera faktiska möjligheter och idéer till nästkommande stämma. Grunden för förslagen ska vara ökade intäkter, dvs idéerna ska vara ekonomiskt gynnsamma. Det kan innebära förändringar i vindsutrymmen, trapphus, cykelrum, tvättstugor, m.m. Idéerna presenteras som propositioner till föreningens årsstämma 2016.

Stämman får underlag för beslut och föreningen får bestämma vad som anses rimligt att genomföra och vilken nivå på gemensamhetsutrymmen och service föreningen önskar, i relation till intäkter och kostnader. Det påverkar naturligt framtida avgiftsnivåer.

Förslagen ska presenteras med enkla kostnads- och intäktsberäkningar, tillika en analys av nuvarande nyttjande och praktiska implikationer (positiva och negativa) för boende av förändringen.

*Förslag till beslut: Att styrelsen ska undersöka möjligheter till nya intäkter för föreningen, med en bred ansats utifrån intentionen i motionens text ovan. Respektive idé ska presenteras som en separat motion till föreningens årsstämma 2016.*

---

---

## Förslag till ändring av stadgar

Mot bakgrund av riksdagens beslut att bostadsrättsföreningar från 1 juli 2014 har rätt att ta ut en avgift i samband med andrahandsuthyrning, föreslog styrelsen på den ordinarie föreningsstämman 2014 följande ändringar i stadgarnas paragraf 5, 17 och 20. Stämman beslutade att godkänna förslaget.

Som huvudregel gäller att ett beslut om antagande av nya stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Detta förutsätter alltså att samtliga bostadsrättshavare är närvarande på stämman. Ett beslut om stadgeändring är emellertid också giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen igen att följande ändringar görs i stadgarna.

### **§5 Insats och avgifter**

Nuvarande text fjärde och femte stycket:

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1.0 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

#### Förslag till ny text fjärde och femte stycket:

*Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.*

*Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp enligt ovan. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.*

*Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.*

---

---

## §17 Andrahandsupplåtelse

Nuvarande text första och andra stycket:

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavare har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

### Förslag till ny text första och andra stycket:

*En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. Tillståndet skall tidsbegränsas. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.*

*Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.*

## §20 Förverkandeanledningar

Nuvarande text stycket 1a:

1a om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.

### Förslag till ny text stycket 1a:

*1a om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen.*

---



