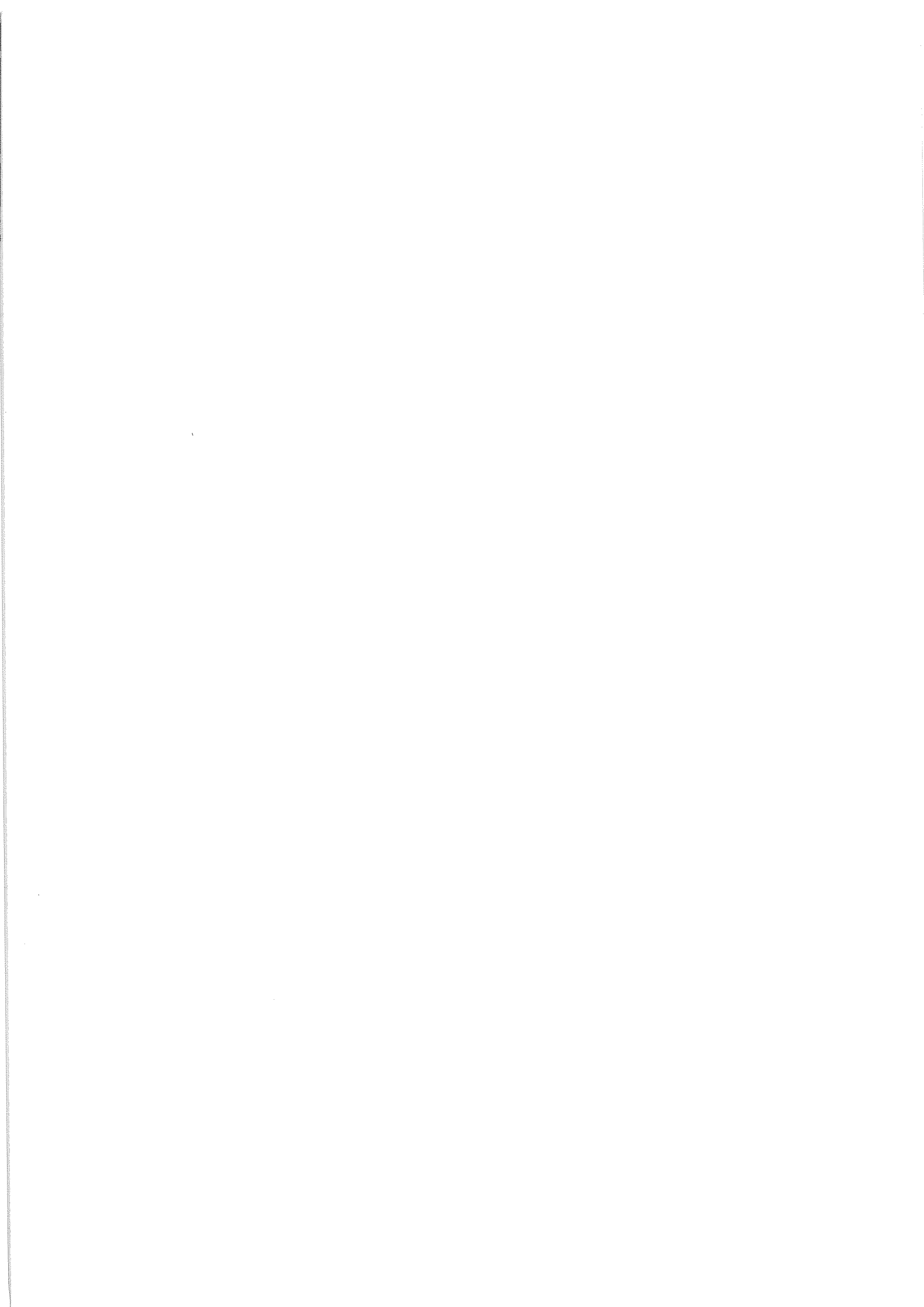

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Överdäcket
Org nr: 716418-6251





Kallelse till föreningsstämma i Riksbyggens bostadsrättsförening Överdäcket år 2020.

Datum och tid: torsdagen den 11 juni 2020, klockan 19.00
Lokal: Saturnus konferens, Hornsgatan 15, 118 46 Stockholm
(eg. förlängning av Peder Myndes backe),
Saturnuskonferens (se länk till lokalen nedan).

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Fastställande av röstlängd
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5 Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- 6 Val av rösträknare
- 7 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8 Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9 Framläggande av revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
- 15 Val av styrelsens ordförande
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 18 Val av valberedning
- 19 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden.
a) årets motioner samt framställan från styrelsen, inlaga i årsredovisningen
b) föregående års motioner och framställan från styrelsen, (uppföljning), inlaga i årsredovisningen
- 20 Stämmans avslutande

Du hittar föreningens stadgar på vår webbplats, www.overdacket.se. Där ser du bland annat vad som gäller för röstning och fullmakt.

Hitta till lokalen: <http://saturnuskonferens.se/hitta-hit-kontakt/>

Välkomna
Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	6
Resultaträkning.....	14
Balansräkning.....	15
Noter.....	17

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Valberedningens förslag

Motioner



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Överdäcket får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 388% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 374 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 160 m², vilket motsvarar 12 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noe Ark 1 och Skaraborg 1 i Stockholms kommun, är upplåtna med tomträtt genom två tomträttsavtal. På fastigheterna finns 9 byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Vid utlämnande av nyckel till föreningens hantverkare, uppmanar vi bostadsrättsinnehavarna att höra med sitt försäkringsbolag om vilka villkor som gäller.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun med en årlig avgäld på 2 327 400 kr. Avgälden kommer att öka årligen med 500 tkr under en 5 års period.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
4	61	73	51	16	11	216

Antal lokaler: 21 st

Föreningen har även en lokal som upplåts med bostadsrätt

Dessutom tillkommer i Söderdäckets samfällighet:Garage (varav 3 st MC-platser)

110

Total bostadsarea 17 626 m²
Total lokalarea 1 153 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 153 m²

Årets taxeringsvärde 665 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 507 600 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Restaurang	237	2023-04-30
Förskola	388	2020-09-30
Tandläkare	96	2021-09-30
Butik	47	2022-09-30
Butik	38	2022-09-30
Restaurang	46	2020-09-30
Frisör	89	2023-01-31
Lager	67	2023-04-30
Kontor	36	2020-03-31
Basstation för mobiltelefoni	22	2024-05-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,41 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Söderdäcket tillsammans med BRF Saturnus 21. Föreningens andel är 74 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageutrymme inom området.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

<u>Leverantör</u>	<u>Tjänst</u>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsnabben	Teknisk förvaltning
FT Drift	Fastighetsskötsel
Bergfast	Utvändig skötsel
Color Off	Klottersanering
PM Larm	Nyckelsystem
Mellansvenska städ	Städning & skötsel
Securitas	Bevakning/rondering
Fyrfasen AB	EL
Energikundservice	Elnät
Fortum Värme/Exergi	Fjärrvärme
Stockholms stad, trafikkontoret	Hushållssopor
Suez Recycling	Grovsopor
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Com hem	Kabel-TV
Telia	Telia öppen fiber
Hiss och Elteknik AB	Hisservice
Takjour	Takskottning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 511 och planerat underhåll för 4 464. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 350 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK	2014
Tvättstugor	2014
Belysning allmänna utrymmen	2014
Stamspolning	2014
Lokaler	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Installationer	2015
Markytor	2015
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Lokaler	2017
Tvättstugor	2017
Installationer	2017
Hissar	2018
OVK	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Hissar	4 261
Stamspolning	203

A

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Leif Löwinder	Ordförande	Stämman
Carmen Cornelyn	Vice ordförande	Stämman
Pär Ivarsson	Sekreterare	Stämman
Lars Fernandez	Ledamot	Stämman
Dan Östling	Ledamot	Stämman
Linus Olsson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Stefan Karmedahl	Stämman
Anna Danielsson Öberg	Stämman
Engla Ling	Stämman
Christina Andersson	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Per Engzell	Auktoriserad revisor Stämman
Lars Ola Persson	Förtroendevald revisor Stämman
Björn Börjesson	Revisorssuppleant Stämman

Valberedning	Utsedd av
Peter Sjöquist	Sammanställande Stämman
Tove Alsterdal	Stämman
Mats Eriksson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under år 2019

Lokaler och bostadsrätter

Av de lokaler för uthyrning som finns i föreningen har 6 avtal omförhandlats eller sagts upp för omförhandling. Totalt finns 21 lokaler för uthyrning. Under året har 17 överlåtelse av bostadsrättslägenheter gjorts samt fyra andrahandsuthyrningar förekommit.

Trivsel och miljö

- Rensning och underhåll av våra markytor.
- Upprustning av föreningslokalen och gästrummet, komplettering av utrustning/inredning.
- Satt upp julgranar och belysning på våra gårdar.
- Julglögg för våra medlemmar.
- Utformat välkomstinformation till nya medlemmar.

Ekonomi

- Arbetat aktivt med översyn av lånen genom att optimera relationen ränta/bindningstid.
- Lagt om lån till fördelaktigare ränta.
- Beslutat om extra amortering på föreningens lån.
- Beslutat om avtal med Stockholm Stad avseende tomträttsavgäld.
- Erhållit köpeskilling för såld nybyggd bostadsrättslägenhet.
- Beslutat om budget för 2020.
- Erhållit andelsutdelning från Riksbyggen.
- Erhållit ersättning för försummelse – FSAB.

Information

- Publicerat 4 nummer av ARKET.
- Anordnat medlemsmöte i oktober med information om pågående verksamhet i föreningen och ekonomiskt status.
- Modernisering och utveckling av föreningens hemsida/webbplats.

Förvaltning

- Beslutat om underhållsplan för 2020.
- Ombyggnad och renovering av tvättstugor.
- Tecknat bostadsrättsförsäkring med försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Sagt upp avtal med Securitas om bevakning.
- Genomfört brandskyddstillsyn i våra trappuppgångar.
- Tillstånd till handikappanpassning av en lägenhet.
- Renoverat/bytt ut hissar samt beslutat om utbyten under år 2019/2020.
- Genomfört utrensning av cyklar/barnvagnar/cykelbarnstolar med mera.
- Beslut om att göra ny energideklaration.
- Besiktigat lekplatser på våra gårdar.
- Genomfört stamspolning.
- Beslutat att säga upp förvaltaren FSAB, påbörjat offertinbjudan för ny fastighetsförvaltare, fastighetsskötsel och skötsel av våra gårdar.

Styrning

- Uppdaterat årsplan för styrelsens arbete.
- Beslutat om ett antal överlåtelse med godkända protokoll över lägenheternas status samt beslutat om fyra andrahandsuthyrningar.
- Översyn av avtal med Bergfast ang. skötsel av våra gårdar.
- Utformat plan för krishantering inom Brf. Överdäcket.
- Utfärdat en tillsägelse angående störning av andra medlemmar.
- Justerat styrdokument vad avser ansvars- och arbetsfördelning inom styrelsen.
- Beslutat om föreningens representation i garagesamfällighetens styrelse för 2020–2021.
- Ändrat attesträtt med anledning av personalbyte hos fastighetsförvaltaren.
- Begränsat öppettiderna för tillgång till grovsoprummen.
- Utformat ordningsregler angående bollspel med mera på våra gårdar.
- Genomfört en utvärdering av styrelsens arbete.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 311 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 319 personer.

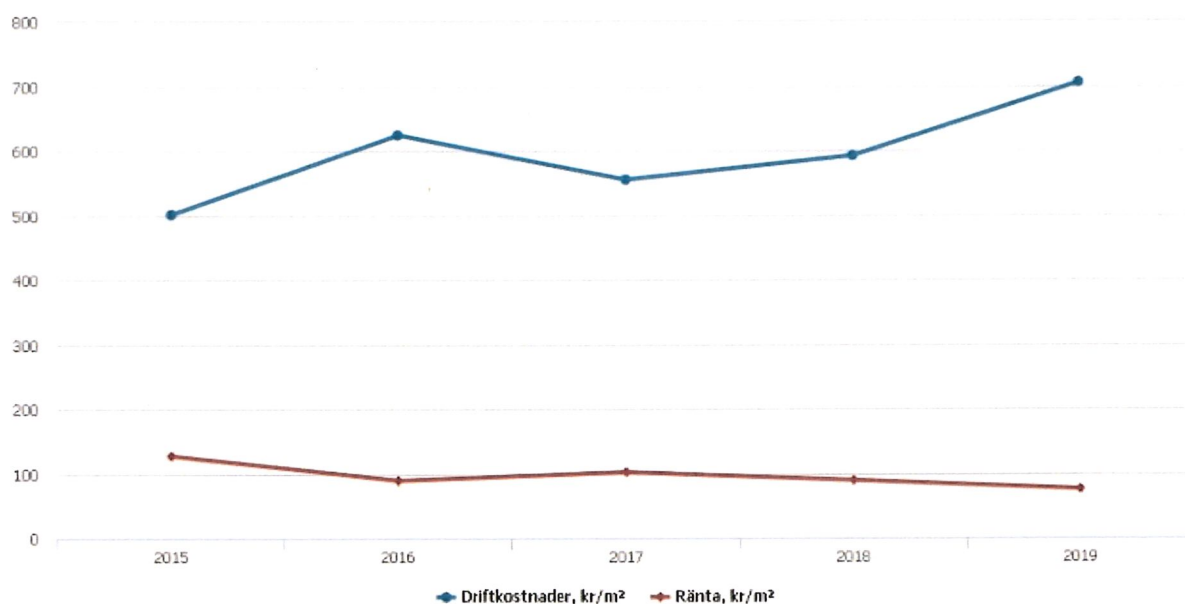
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	17 099	17 319	16 660	16 599	17 845
Resultat efter finansiella poster	-358	1 367	1 137	206	3 451
Soliditet %	48	47	45	44	44
Likviditet %	242	388	301	248	207
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	725	738	783	783	783
Bränsletillägg, kr/m ²	70	74	72	77	76
Driftkostnader, kr/m ²	714	592	555	624	501
Ränta, kr/m ²	78	89	102	89	127
Underhållsfond, kr/m ²	586	803	757	705	833
Lån, kr/m ²	7 051	7 062	7 184	7 442	7 530



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

A

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 300 537	2 732 964	14 206 042	22 722 280	1 367 466
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 367 466	-1 367 466
Reservering underhållsfond			1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 463 922	4 463 922	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	291 521	4 683 479			
Årets resultat					-358 073
Vid årets slut	79 592 058	7 416 443	11 092 120	27 203 668	-358 073

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	24 089 746
Årets resultat	-358 073
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 463 922
Summa	26 845 596

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	26 845 596
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

19

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 099 151	17 319 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 019 707	519 243
Summa rörelseintäkter		18 118 858	17 838 968
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-13 507 379	-11 188 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 482	-593 450
Personalkostnader	Not 6	-342 704	-344 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 731 774	-2 731 775
Summa rörelsekostnader		-17 062 339	-14 858 349
Rörelseresultat		1 056 519	2 980 620
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	57 552	26 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	140	41 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 472 284	-1 681 130
Summa finansiella poster		-1 414 592	-1 613 154
Resultat efter finansiella poster		-358 073	1 367 466
Årets resultat		-358 073	1 367 466

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	241 720 560	244 452 335
Summa materiella anläggningstillgångar		241 720 560	244 452 335
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	656 022	803 154
Summa finansiella anläggningstillgångar		656 022	803 154
Summa anläggningstillgångar		242 376 582	245 255 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	33 656	210 357
Övriga fordringar	Not 14	581 967	692 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	746 807	771 828
Summa kortfristiga fordringar		1 362 430	1 674 491
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	17 328 476	9 160 636
Summa kassa och bank		17 328 476	9 160 636
Summa omsättningstillgångar		18 690 905	10 835 127
Summa tillgångar		261 067 487	256 090 615

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	87 008 501	82 033 501	
Fond för yttre underhåll	11 092 120	14 206 042	
Summa bundet eget kapital	98 100 621	96 239 543	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	27 203 668	22 722 280	
Årets resultat	-358 073	1 367 466	
Summa fritt eget kapital	26 845 596	24 089 746	
Summa eget kapital	124 946 216	120 329 289	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	128 395 426	132 970 366
Summa långfristiga skulder		128 395 426	132 970 366
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 000 000	425 060
Leverantörsskulder	Not 18	0	233 347
Övriga skulder		98 697	294 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 627 148	1 838 291
Summa kortfristiga skulder		7 725 845	2 790 960
Summa eget kapital och skulder		261 067 487	256 090 615

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fr.o.m 2019 redovisas ev. utdelning från garagesamfälligheten efter beslut på garagesamfällighetens årsstämma.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 806 763	12 968 513
Årsavgifter, lokaler	51 864	52 808
Hyror, lokaler	2 805 816	2 785 576
Hyror, övriga	4 300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-71 844	-47 894
Bränsleavgifter, bostäder	1 239 422	1 293 571
Debiterad fastighetsskatt-	262 830	267 151
Summa nettoomsättning	17 099 151	17 319 725

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Gemensamhetslokal & gästlägenhet*	75 400	34 510
Övriga ersättningar	27 261	34 457
Fakturerade kostnader	1 440	4 326
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Övriga rörelseintäkter	82 606	5 953
Utdelning Söderdäcket	740 000	440 000
Försäkringsersättningar	93 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 019 707	519 243

*ingick tidigare i Övriga rörelsekostnader

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-4 463 922	-2 680 560
Reparationer	-511 144	-486 408
Självrisk	-138 513	-63 723
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-667 432	-542 118
Tomträttsavgäld	-2 327 400	-2 327 400
Försäkringspremier	-181 809	-175 656
Kabel- och digital-TV	-44 374	-64 728
Återbäring från Riksbyggen	2 900	2 625
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 770
Serviceavtal	-11 050	-8 486
Obligatoriska besiktningar	-75 280	-187 665
Bevakningskostnader	-314 387	-282 417
Snö- och halkbekämpning	-182 255	-72 320
Förbrukningsinventarier	-15 283	-11 044
Vatten	-420 625	-412 568
Fastighetsel	-819 622	-752 134
Uppvärmning	-1 245 282	-1 316 812
Sophantering och återvinning	-341 502	-324 757
Förvaltningsarvode drift	-1 750 399	-1 476 582
Summa driftkostnader	-13 507 379	-11 188 520

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-214 829	-220 136
IT-kostnader	-17 404	-29 144
Arvode, yrkesrevisorer	-23 980	-67 512
Övriga förvaltningskostnader	-39 289	-120 228
Kreditupplysningar	-4 183	-2 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 886	-36 046
Telefon och porto	-15 492	-13 830
Medlems- och föreningsavgifter	-10 700	-10 700
Konsultarvoden	-71 757	-90 003
Bankkostnader	-2 600	-3 627
Övriga externa kostnader	-43 362	0
Summa övriga externa kostnader	-480 482	-593 450

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-255 750	-250 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-15 000
Sociala kostnader	-66 954	-74 353
Summa personalkostnader	-342 704	-344 603

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 731 774	-2 731 775
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 731 774	-2 731 775

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	57 552	26 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	57 552	26 064

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	140	818
Övriga ränteintäkter	0	41 095
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	140	41 913

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 472 284	-1 679 799
Övriga räntekostnader	0	-1 331
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 472 284	-1 681 130

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	327 812 941	323 304 446
Tillkommande utgifter	801 750	801 750
	328 614 691	324 106 196
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	4 508 495
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 614 691	328 614 691

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-83 360 606	-80 628 831
Tillkommande utgifter	-801 750	-801 750
	- 84 162 356	- 81 430 581
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 731 775	-2 731 775
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 86 894 131	- 84 162 356

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	241 720 560	244 452 335
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	628 000 000	482 000 000
Lokaler	37 000 000	25 600 000
Totalt taxeringsvärde	665 000 000	507 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>265 400 000</i>	<i>224 400 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening	271 500	271 500
Reversfordringar Fortum	384 522	531 654
Summa andra långfristiga fordringar	656 022	803 154

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	33 656	39 003
Kundfordringar	0	171 354
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	33 656	210 357

Not 14 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	402 340	527 654
Skattkonto	164 652	164 652
Andra kortfristiga fordringar	14 975	0
Summa övriga fordringar	581 967	692 306

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 947	43 968
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 566	51 803
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 652	10 807
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 835
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 792	81 564
Förutbetald tomträttsavgäld	581 850	581 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	746 807	771 828

Not 16 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	5 369 827	5 308 602
Transaktionskonto*	11 958 649	3 852 034
Summa kassa och bank	17 328 476	9 160 636

*Styrelsen har beslutat om en extraamortering på 5 000 000 kr vilken genomfördes 2020-01-13. Beloppet kommer att minska föreningens kassa.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	133 395 426	133 395 426
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 000 000	-425 060
Långfristig skuld vid årets slut	128 395 426	132 970 366

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,41%	2020-04-30	19 944 260,00	0,00	0,00	19 944 260,00
SEB	1,35%	2020-09-28	18 161 180,00	-18 161 180,00	0,00	0,00
SEB	0,82%	2020-09-28	21 650 486,00	-16 650 486,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,42%	2020-12-07	0,00	16 650 486,00	0,00	16 650 486,00
STADSHYPOTEK	0,42%	2020-12-17	0,00	18 161 180,00	0,00	18 161 180,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-04-30	19 225 000,00	0,00	0,00	19 225 000,00
DANSKE BANK	1,35%	2022-09-30	18 086 391,00	0,00	0,00	18 086 391,00
DANSKE BANK	1,35%	2022-09-30	18 328 030,00	0,00	0,00	18 328 030,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2023-10-30	18 000 079,00	0,00	0,00	18 000 079,00
Summa			133 395 426,00	0,00	0,00	133 395 426,00

*Senast kända räntesatser

Styrelsen har beslutat om en extra amortering motsvarande 5 000 000 kr under nästa räkenskapsår, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	0	233 347
Summa leverantörsskulder	0	233 347

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 509	0
Upplupna räntekostnader	123 845	128 944
Upplupna driftskostnader	10 000	26 649
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	223 196	0
Upplupna elkostnader	64 891	87 889
Upplupna vattenavgifter	35 401	0
Upplupna värmekostnader	141 833	154 311
Upplupna kostnader för renhållning	59 391	10 033
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	7 985	3 936
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 262	2 332
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 417	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 752 417	1 394 197
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 627 148	1 838 291

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	233 752 000	233 752 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



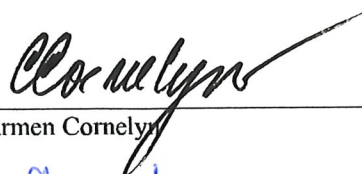
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-04-16

Ort och datum



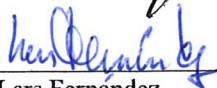
Leif Löwindet



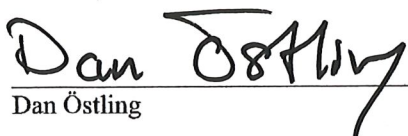
Carmen Cornely



Pär Ivarsson



Lars Fernandez



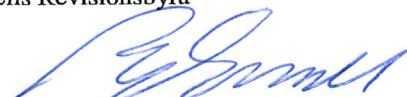
Dan Östling



Linus Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats datum 2020-05-15

Engzells Revisionsbyrå



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lars Ola Persson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket, org.nr 716418-6251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om

de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

B

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

Medrevisorers ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm 2020-05-15

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Lars Ola Persson
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

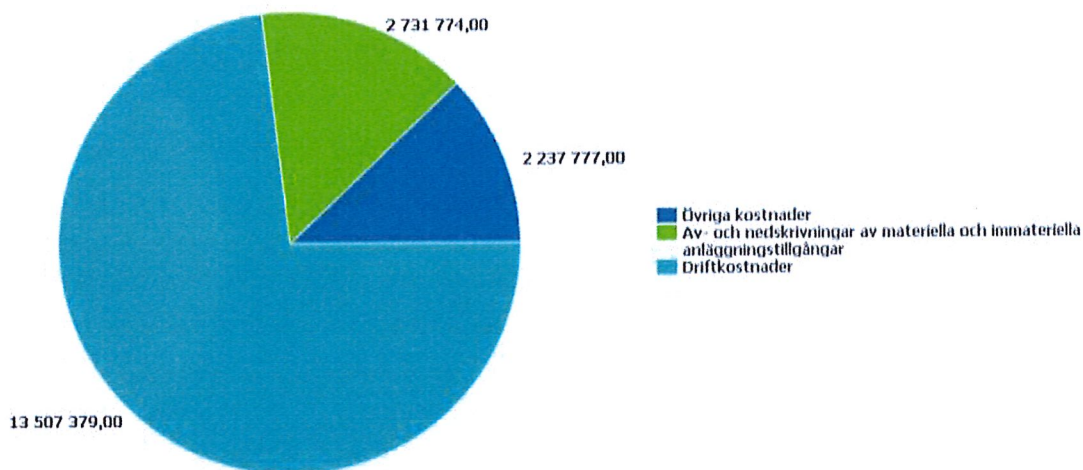
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

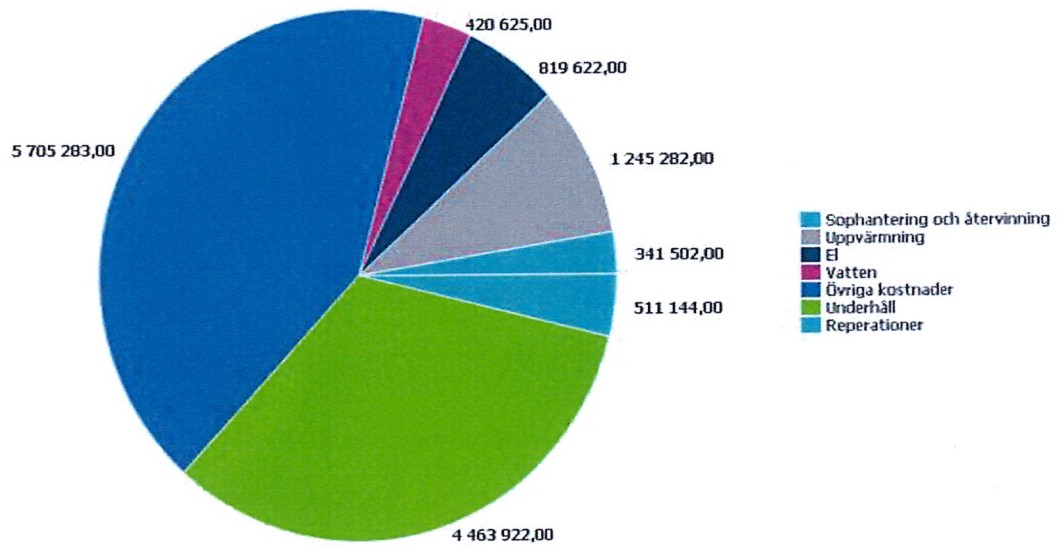
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	13 507 379	11 188 520
Övriga externa kostnader	480 482	593 450
Personalkostnader	342 704	344 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 731 774	2 731 775
Finansiella poster	1 414 592	1 613 154
Summa kostnader	18 476 931	16 471 502



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	379 049	304 627
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	217 672	92 842
Trädgårdsskötsel grundavtal	223 523	176 207
Trädgårdsskötsel extra debiterat	92 305	3 234
Rabatt/återbäring från RB	-2 900	-2 625
Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 770
Serviceavtal	11 050	8 486
Inre skötsel/städ, grund	404 273	394 624
Inre skötsel/städ, extra	4 098	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	7 617
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	129 791
Hissbesiktning	75 280	50 258
Bevakningskostnader	314 387	282 417
Snö- och halkbekämpning	182 255	72 320
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	3 158
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	2 956
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	31 052
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	36 280	1 022
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	133 257	25 157
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	4 251
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	45 896	33 896
Rep Installationer köpta tjänster Värme	38 393	2 794
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	66 409	21 876
Rep Installationer köpta tjänster El	1 611	47 181
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	0	8 296
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	49 863	118 314
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	26 700	21 684
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	16 000
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	6 181
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	21 963
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	19 728
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	481
Övriga Reparationer	29 669	28 137
Vattenskador	0	7 523
Vandalisering	83 066	64 758
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	58 227
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	87 874
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	202 720	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	36 589
UH Installationer köpta tjänster Hissar	4 261 202	2 497 870
Fastighetsel	819 622	752 134
Uppvärmning	1 245 282	1 316 812
Vatten	420 625	412 568
Sophämtning	341 502	324 757
Fastighetsförsäkring	181 809	175 656
Självrisk	138 513	63 723
Tomträttsavgälder	2 327 400	2 327 400
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	44 374	64 728
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	424 941	414 974
Extradebiteringar teknisk förvaltning	4 536	90 075
Fastighetsskatt	667 432	542 118
Förbrukningsmaterial	13 505	11 044
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 778	0
Summa driftkostnader	13 507 379	11 188 520



Bostadsrättsföreningen Överdäcket

Rapport från Valberedningen inför stämman 2020

Vårt uppdrag

Föreningsstämman 2019 valde Peter Sjöquist (sammanställande), Tove Alsterdal och Mats Eriksson till valberedning för kommande period.

Enligt föreningens stadgar har valberedningen till uppgift att föreslå medlemmar till en styrelse som på ett kompetent och betryggande sätt kan fullgöra sina uppgifter. Vi ska i våra förslag sträva efter balans i fråga om ledamöternas ålder, kön, adress inom föreningen och bakgrund (kompetens, kunskap och erfarenhet). Valberedningen ska också föreslå styrelseordförande och revisorer jämte revisorssuppleant samt ersättning till styrelse och suppleanter.

Härutöver ska stämman välja valberedning och besluta om ersättning till styrelse, revisorer och valberedning. Styrelsen ska bestå av minst fem och högst nio styrelseledamöter med minst tre och högst fem suppleanter, varav Riksbyggen utser en ledamot och en suppleant och föreningsstämman utser övriga ledamöter och suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter utses för en period av högst två år. Av tradition utser stämman ordförande för ett år i taget. Även suppleanter brukar utses på ett år. Föreningsstämman ska också utse en extern och en intern revisor jämte suppleanter. Om extern revisor är ett registrerat revisionsbolag utses suppleant endast för intern revisor.

Valberedningens arbete

Vid årets stämma går mandatperioden ut för ordförande Leif Löwinder, ordinarie ledamöterna Lars Fernandez och Dan Östling samt suppleanterna Anna Danielsson Öberg, Stefan Karmedahl och Engla Ling.

Enskilda möten har hållits med samtliga styrelsemedlemmar för att få en bild av hur styrelsen fungerar och vilka kompetenser som kan behövas framöver. Vår uppfattning är att styrelsearbetet fungerar bra. Därför föreslår vi omval på samtliga poster som är aktuella för omval inklusive de interna revisorerna.

Vi föreslår att styrelsen även kommande verksamhetsår består av fyra suppleanter (varav en utses av Riksbyggen) för att på sikt kunna stärka återväxten inom styrelsen.

Resultatet av vårt arbete presenteras i "Valberedningens förslag för verksamhetsåret 2020/2021".

Stockholm i mars 2020

Peter Sjöquist, Tove Alsterdal och Mats Eriksson

Valberedningens förslag för verksamhetsåret 2020/2021

- **Billy Carlsson** föreslås till ordförande vid stämman
- Styrelsen ska bestå av sex ledamöter och fyra suppleanter, varav fem ledamöter och tre suppleanter utses av stämman

- **Arvoden**
 - o Till styrelsen som helhet, inklusive suppleanter, föreslås utgå med 5,5 prisbasbelopp, att fördelas inom styrelsen (oförändrat)
 - o Till externrevisorerna ska utgå enligt godkänd räkning
 - o Till internrevisorerna ska utgå med 5 000 kronor (oförändrat)
 - o Till valberedningen (enligt styrelsens förslag) med 15 000 kronor (oförändrat)
 - o Valberedningen föreslår också att styrelsen ska kunna visa sin uppskattning till medlemmar som gjort någon särskild insats för föreningen genom exempelvis presentkort, blomma etc.

- **Leif Löwinder** väljs till ordinarie ledamot och styrelsens ordförande på ett år (omval)
- **Lars Fernandez** väljs till ordinarie ledamot på två år (omval)
- **Dan Östling** väljs till ordinarie ledamot på två år (omval)
- **Anna Danielsson Öberg** väljs till suppleant på ett år (omval)
- **Stefan Karmedahl** väljs till suppleant på ett år (omval)
- **Engla Ling** väljs till suppleant på ett år (omval)
- **Engzell Revisionsbyrå** väljs till extern revisor på ett år (omval)
- **Lars Ola Persson** väljs till intern revisor på ett år (omval)
- **Björn Börjesson** väljs till revisorssuppleant på ett år (omval)

RB BRF Överdäcket

Uppföljning av motioner från stämman 2019

Ärende nr 1

Motion angående att utreda möjligheten till matavfallshämtning

Motionär: Birgitta Frisk Eriksson, Sankt Paulsgatan 9.

Motionären framhåller att en stor del av det som slängs i vanliga sopor utgörs av sådana sopor som skulle kunna användas för framställning av biogas om det sorterades ut.

Styrelsen har studerat tidigare utredning angående sophantering inom föreningen samt varit i kontakt med berörda instanser. En översyn av föreningens totala lokalbestånd har initierats. Översynen ska bland annat undersöka vilka av de 17 soprum samt de två grovsoprum som är lämpliga att inreda och använda för matavfallsåtervinning samt vad friställda lokalutrymmen annars är bäst lämpade för. Matavfallsåtervinning ska för hushåll vara genomförd i Stockholm Stad senast under år 2023.

Ärende nr 2

Motion angående vissa förslag rörande gästrummet

Motionär: Henrik Persson, Repslagargatan 12A

Motionären anser att kostnaden för övernattning är för hög, att tillsynen och servicen blivit för dålig samt att betalningsrutinen är för eftersläpande.

Styrelsen har under året rustat upp lokalen och utökat tillsynen. Vad gäller kostnaden (600 kronor/dygn) för användning, anser styrelsen att den är rimlig, då den ska bära sina egna kostnader, bland annat för löpande underhåll och ersättning för förbrukningsvaror samt för tillsyn. Bokning görs via en applikation i APTUS-systemet där användningen av gästrummet knyts till den lägenhet som hyrt gästrummet. Betalning görs i anslutning till månadsavgiften för bostadsrättslägenheten, i normalfallet inom det kvartal som gästrummet hyrts.

Av styrelsen till stämman 2020 hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

Ärende nr 1 Motion angående förvaring av cyklar och handikapphjälpmedel

Motionär: Eva Sandborg, Repslagargatan 12 A

Jag återkommer till frågan om förvaring av cyklar. Allt fler i vår brf cyklar, och cykelrummen/utrymmena räcker inte till. Vi som cyklar ofta behöver lättillgängliga platser, gärna i gatuplan.

Flera av oss, som bor i brf, har också behov av handikapphjälpmedel, som rullstolar och rollatorer. Även för dessa behövs plats.

Jag föreslår, att stämman ger styrelsen i uppdrag att ånyo undersöka möjligheterna att utöka antalet platser för cykelförvaring. Detsamma gäller handikapphjälpmedel.

Styrelsen föreslår att stämman lämnar motionen utan bifall. Styrelsen anser att frågan redan är omhändertagen och anser att beslut om ytterligare specifika aktiviteter i denna fråga inte behövs. Under åren 2018/2019 genomfördes en omfattande utrensning av cyklar/barnvagnar/barnstolar med mera. I styrelsen pågår nu ett arbete med syfte att undersöka möjligheterna att bättre utnyttja befintliga lokalutrymmen. Där ingår bland annat införande av matavfallssortering. Ett annat syfte är att skapa fler utrymmen för förvaring av bland annat cyklar.

Ärende nr 2 Motion angående inrättande av en eller flera bastur

Motionär: Björn Persson, Skaraborgsgatan 3

Vi föreslår att styrelsen tar in ett kostnads- och konstruktionsförslag för en (eller flera) bastu i föreningen.

Förslaget utgår från våra iakttagelser i den tvättstuga som vi frekvent använder, den som vetter mot gården med hästskulpturen. I denna tvättstuga har antalet maskiner reducerats den senaste tiden och rumsutrymmet är nu betydligt större än vad som krävs för att använda tvättstugan på ett bekvämt och praktiskt sätt. Mangel och torkskåp skulle kunna placeras betydligt närmare varandra.

Vid en omflyttning så frigörs minst ett rum, eventuellt även mer om man kan tänka sig en flytt av en vägg. Enligt vår bedömning skapas då fullt tillräckligt med utrymme för en bastu för 4–6 personer. I den tilltänkta delen av dagens tvättstuga ligger i dag en toalett. Det betyder att ledningsdragning för vatten redan finns och det bör reducera kostnaden väsentligt.

Om man sedan funderar över typ av bastu och dess energibehov, så föreslår vi att man riktar in sig på en sk finsk typ av bastu. Det är en typ av bastu som ger utrymme för variation i temperatur och för vattenbegjutning med sköna ångvågor – vilket vi tror är attraktivt i dag. Vi känner också till att det finns finska bastuaggregat, t ex av typ Harvia, som har mycket lågt energibehov men som ändå låter sig startas upp på mycket kort tid. Detta gör det enkelt för användarna att ta 'spontana beslut' om bastubad om det visar sig att bastun är obokad. Bokningssystem skulle vara något liknande som det som gäller för tvättstugorna. En lägre avgift per bokning bör vara rimlig att debitera.

Vi är inte själva i stånd att göra en mera detaljerad bedömning av kostnad och ev. tekniska komplikationer varför vi föreslår styrelsen att åtminstone ta detta steg och på så vis skapa sig en trovärdig bild av vad en bastu skulle kräva och kosta. Slutligen så tror vi att detta tillskott i föreningen skulle göra fastigheten än mer attraktiv.

Styrelsen föreslår att stämman lämnar motionen utan bifall. Frågan om att inrätta en bastu i föreningen har varit uppe till diskussion vid årsstämmorna 2011 och 2012. Då beräknades den totala kostnaden för att inrätta en bastu och motionsrum till upp emot 500 tkr och kostnaden för drift, underhåll och städning till cirka 12 tkr per år. Det krävs också en engagerad insats från några medlemmar. Något beslut fattades aldrig.

Styrelsen menar att kostnaden blir för hög och att styrelsen inte i nuläget kan motivera en så stor investering. Styrelsen har som mål att så långt möjligt försöka behålla dagens boendekostnad trots kraftig höjning av tomträttsavgälden, ökande kostnader för underhåll av fastigheten och på sikt sannolikt stigande räntor på föreningens lån.

Ärende Nr 3 Angående öppettider i tvättstugorna

Motionär: Lotta och Christoffer Bäckström, Repslagargatan 8

Bakgrund

Sommaren 2019 infördes begränsningar i att komma in i tvättstugorna. Man kan bara komma in där under sin tvättid samt en tid därefter för att hämta torkad tvätt. Nu har vi haft detta system i ett drygt halvår och vi vill ange följande:

Flexibiliteten som fanns förut har helt försvunnit. Tidigare kunde man börja tvätta tidigare om den som var före hade tvättat klart tidigare eller om den som hade tvättiden före struntade i/glömde bort sin tvättid (som faktiskt inträffar ganska ofta). I reglerna som sitter utanför vår tvättstuga (Skaraborgsgatan 5) står det till och med att man kan "ta" tvättiden för om den som har den inte har börjat tvätta inom en halvtimme. Men det fungerar ju inte eftersom vi inte kommer in i tvättstugan.

Vid ett tillfälle råkade vi boka av den tid vi hade, klockan var efter 22 på kvällen och då upptäckte vi att vi inte kom in i tvättstugan över huvud taget, vilket fick till följd att tvätten låg i maskinen hela natten. Handhavandefel kan man tycka, och visst var det kanske så, men helt absurt ändå att vi inte kunde komma in i tvättstugan och hämta tvätten.

Vi har bott i föreningen i 23 år och det har i alla år fungerat alldeles utmärkt med att alltid komma in i tvättstugan. Vi har i alla år tvättat all vår tvätt i de gemensamma tvättstugorna då vi tycker det är mest miljövänligt att göra så, men vi anser att flexibiliteten måste införas igen.

Vi vill understryka att det är ett jättebra system att kunna boka tvättstugan vi appen, men att bara kunna komma in i tvättstugan när man de facto har tvättid (+ en tid efter) det är inte bra.

Förslag

Vi föreslår därför att tvättstugorna öppnas upp igen så att vi boende i föreningen kan komma in i tvättstugorna under hela dagen.

Styrelsen föreslår att stämman lämnar motionen utan bifall och att nuvarande ordning för tillträde till tvättstugorna, öppettider och bokning kvarstår. Regler för användning med mera finns på föreningens hemsida.

Ärende Nr 4 Angående nu gällande andelstal och information av eventuella framtida förändringar

Motionär: Rolf Eriksson, lgh 006, Sankt Paulsgatan 7

Vid årsstämman 2018 beslöts med kvalificerad majoritet i ärende nummer 8 att andelstalen skulle ändras enligt den med kallelsen utskickade s.k. ekonomiska planen. Då jag i år, januari 2020, har kontrollerat andelstalet för min lägenhet med Riksbyggen finner jag att mitt nuvarande andelstal skiljer sig från det tal som beslöts på årsstämman 2018. Kan styrelsen redogöra för den diskrepans som finns mot det tidigare stämmobeslutade andelstalet? Kan styrelsen i framtiden meddela eventuella förändringar av andelstalen via hyresavin eller arket?

Riksbyggen informerar: efter årsstämman 2018 har Riksbyggen ändrat medlemmarnas avgifter i enlighet med de antagna andelstalen. Avgiften har varit korrekt under hela tiden. Riksbyggen har nu korrigerat en annan del i sina system och redovisar nu andelstal som överensstämmer med föreningens ekonomiska plan. Vid eventuella framtida ändringar i den ekonomiska planen kommer information att lämnas till berörda bostadsrättsinnehavare.

Ärende Nr 5 Angående möjligheten att ansluta alla medlemmar till ett gemensamt elavtal

Motionär: Daniel Edström, lägenhet 164

Jag vill motionera om att utreda möjligheten till att ansluta alla medlemmar till ett gemensamt elavtal istället för individuella elnäts- och elhandelsavtal. Elkostnaderna i framtiden blir sannolikt inte lägre vilket kan vara en aspekt på detta.

Efter att ha läst om detta ser fördelarna starka ut och investering skrivs av på 10 år. Riksbyggen verkar rekommendera andra medlemsföreningar att utreda och implementera detta.

Baserat på vad utredningen visar så kan en stämma 2021 rösta om detta skall genomföras, om inte styrelsen själva kan besluta om investeringen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att ansluta alla medlemmar till ett gemensamt elavtal. I uppdraget bör också ingå att genomföra en intresseundersökning bland föreningens medlemmar.

Motion Nr 6 Ordningen i våra tvättstugor

Motionär: Åsa Janlöv, Högbergsgatan

Flera struntar i detta. Ordningen i tvättstugan i på Högbergsgatan har blivit sämre. Efter avslutat pass. Städa golvet kan behövas. Rengöra torkskåp och torktumlarnas luddfilter. Inte som nu: Det får nästa göra.

Nya boende eller tillfälliga som bor här måste också inse: Att hålla rent.

Dammigt och smutsigt. Smutsfläckar på den lilla arbetsbänken osv. Olustigt att se och känna vid start av tvättpass att tvättstugan behöver städas. Vissa städmoment kan vara svåra att uppfatta. Ex vis luddfiltret i torkskåpet. Ett filter som måste tas ut för ordentlig rengöring. Vår tvättstuga var en mycket bra tvättstuga vi sällan om någon gång klagade på. Nu är den trängre och inte arbetsmässigt så bra som den planerats fungera bra och också gjort. Lakanssträckaren var bra placerad förut. Sträckan var inte för kort och höjdplacering bra. Ett utmärkt redskap för den som själv ska kunna vika och sträcka sina lakan. Nu är höjden för hög och sträckan för att sträcka för kort. Höjden går att sänka till rekommenderad höjd. En kåpa behövs till mangeln där mangelduk nu måste skyddas så en ren duk eller lakan dragit i lakanssträckaren förblir ren. Tvätt och annat kan ligga där ibland. Det är ingen avlastningsyta fast vi har mindre utrymme. Allt kan bara bli bättre.

Yrkar att

ett skydd/kåpa för mangel tillkommer då saker läggs på mangeln. Dels för att skydda mangelduken men också för att det ska vara rent där en ren duk eller ett lakan manglas. Behovet har uppkommit efter att tvättstugans utrymme halverades. Justera lakansträckarens höjd rätt. Uppmana att filter rensas efter användning.

Styrelsen föreslår att stämman lämnar motionen utan bifall. Det finns regler för tvättstugorna vad gäller ordning och städning efter ett tvättpass. Det är bara att beklaga att dessa regler inte alltid följs. Vad gäller skydd/kåpa över mangeln och höjd på lakansträckare med mera får vår förvaltare se över detta.

Motion Nr 7 Spara och sortera sopor som får bli biogas

Motionär: Åsa Janlöv, Högbergsgatan

Om sopnedkassen är tänkta att stängas så vill jag att vi tittar på införandet av optisk sortering. Optisk sortering gör det möjligt skilja ut det som går att användas till Biogasproduktion. Vi kan då också tänka på de som har svårt att gå ut och lämna sin matinsamling och ha kvar sopnedkassen. Mjuka plastförpackningar kan också sorteras ut osv.

När vi nu sålt ut delar av utrymme som kunde använts som lagringsrum för tänkta matrester osv och andra sorteringsfraktioner ser jag detta kan vara önskvärt. Att ha matinsamling på gatan är inte lämpligt och i grovsoprummet ser det inte passande ut och svårt att passa tider. Kanske andra utrymme diskuterats. Men oavsett detta ser jag det tilltalande att använda sig av optisk sophertering när sopnedkast finns.

Yrkar på att

Föreningen tittar på möjligheten att använda optisk hantering av våra sopor och inför detta på lämpligt sätt hos oss i vår förening. Så våra livsmedelsrester kan ge oss biogas.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att beakta möjligheten till optisk sortering, vilket innebär att olika avfallsslag läggs i olikfärgade soppåsar; i tillägg till det uppdrag som finns från stämman 2019 vad avser översyn av vår sophertering för att sortera matavfall.

Motion Nr 8 Diverse frågor enligt nedanstående motionstext

Motionär: Lars Deckner

1. Det behövs ett snörasskydd på det nya taket vid ingången Skaraborgsgatan 9.

2. Papperskorgen på gården mellan Skaraborgsgatan 7-9 MÅSTE bytas ut till en variant där botten inte öppnas och låter alla sopor hamna på backen.

I samband med denna önskan vill jag också meddela att jag kontaktade Stockholms kommun och begärde samma sak, men, fick till svar att det är PRIVAT mark, så det är föreningen som skall åtgärda detta!!

Därför önskar jag en redogörelse, p.g.a att styrelsen säger att det är ALLMÄN mark!?

Finns det dokument på vad det är för mark. OCH i samband med det:

3. Redogörelse om vi/föreningen betalar tomträttsavgift för den ALLMÄNNA marken!?

Hur många kvm är kvarteret, hur många kvm betalar vi/föreningen för?

4. Redogörelse om vi/föreningen betalar för underhåll/rengöring av ALLMÄN mark!?

5. Ett skarpt förslag att det sätt upp övervakningskameror i grovsoprummen, så man kan SE vem/vilka förövarna är som inte kan läsa/följa reglerna för grovsoprummen OCH ANVÄNDA bilderna, så räkning kan skickas till dom som förstör och ser till att kanske grovsoprummen försvinner!!

Ytterligare ett förslag för vidarebefordran till garagestyrelsen:

Att inrätta ett övervakningssystem med kamera i hela garaget, som är värt namnet, och anledning till det är ju att bl.a jag har fått min bil stulen och haft inbrott i tidigare bil!

Styrelsen lämnar följande svar:

Vad gäller snörasskydd och papperskorgar vid Skaraborgsgatan 7-9 uppdrar styrelsen till vår förvaltare att se över detta.

Marken mellan våra två huskroppar Skaraborg 1 och Noe Ark 1 är Stockholms Stads mark och sålunda de som ansvarar för underhåll och rengöring med mera.

Föreningen, BRF Överdäcket, äger fastigheterna Skaraborg 1 och Noe Ark 1, för vika vi betalar tomträttsavgäld i två separata avtal. Uppgifter om de ytor som ingår i föreningen återfinns i årsredovisningen under fastighetsuppgifter samt i de två tomträttsavtalen, de ytor som vi betalar avgift för.

Styrelsen har beslutat att begränsa tillträdet till grovsoprummen till vissa tider på dygnet. Denna åtgärd har fått avsedd verkan då ordningen nu är bättre än tidigare. Styrelsen anser inte i nuläget att behovet av övervakningskameror finns.

Frågan om behovet av kameraövervakning i garaget överlämnas till garagestyrelsen för bedömning.

//

RB BRF Överdäcket

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Överdäcket i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

