

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Brf Skälderviken 1, 2017-05-03, Folkets Hus i Årsta

§ 1 Stämmans öppnande

Styrelsens ordförande Sven Eklöf hälsade alla välkomna och styrelsen presenterade sig för stämman. Därefter förklarades stämman öppnad.

§ 2 Val av stämмоordförande

Pelle Lindgren valdes till mötets ordförande.

§ 3 Fastställande av dagordning och arbetsordning

Förslag till dagordning för stämman fastställdes. Sven föredrog kort arbetsordningen för mötet.

§ 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Veronika Granath anmäldes av stämмоordföranden till mötets protokollförare.

§ 5 Val av två justerare och rösträknare

Carin Cederberg och Britt-Marie Olsson valdes att tillsammans med ordföranden justera protokollet samt att tillika vid behov vara rösträknare.

§ 6 Fastställande av röstlängd

47 medlemmar fanns representerade på stämman, varav 37 röstberättigade lägenheter, en (1) via fullmakt. Förteckning upprättades (bilaga 1) och röstkort utdelades. Förteckningen godkändes som röstlängd.

§ 7 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Kallelse med förslag till dagordning delades ut till samtliga lägenheter 4-6 april samt anslogs på anslagstavlor och hemsida, ca fyra veckor före mötet. Mötet fastställde att stämman var behörigt sammankallad.

§ 8 Styrelsens årsredovisning

Mötesordföranden föredrog förvaltningsberättelsen för 2016 sida för sida, vilken varit medlemmarna tillgänglig i sin helhet före mötet (bilaga 2). Särskild information gavs om de två ränteswapparna föreningen fortfarande har kvar, varav en går ut 2018 och en 2021. Bankerna sätter inte längre om dylika och föreningen avser att sätta om mot vanliga lån när de går ut. Tills dess finns några bokföringstekniska oklarheter, vilka fortsatt kvarstår. Styrelsen bevakar fortsatt detta. Kassalikvideten har sjunkit något i jämförelse med tidigare år pga att större amorteringar gjorts under året. Efter genomgången fastställdes att årsredovisningen var föredragen.

§ 9 Revisorns berättelse

Mötesordföranden föredrog väsentliga uttalanden ur revisorns berättelse (bilaga 3). Stämman ansåg den föredragen och godkände föredragningen och revisionsberättelsen lades till handlingarna.

§ 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutade enhälligt att fastställa föredragna resultat- och balansräkningar.

§ 11 Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att i enlighet med styrelsens förslag överföra årets vinst 391 767 kronor till nästa års räkning och yttre fonden.

§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutade enhälligt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för föregående verksamhetsår.

§ 13 Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Styrelsen fördelar fritt tre basbelopp plus sociala avgifter emellan sig i enlighet med beslut på stämman 2014. Beloppet föreslogs vara detsamma samt att revisorn arvoderas mot räkning. Stämman beslutade i enlighet med förslaget.

§ 14 Motioner

En (1) motion (bilaga 4) har inkommit till stämman avseende kameraövervakning i sop- och återvinningsrummen. Motion med styrelsens förslag till svar har anslagits på föreningens hemsida. Styrelsen är enig med motionären om att det föreligger ett problem med misskötsel i soprummen, och föreslår att styrelsen får i uppdrag att undersöka hur det bäst går att lösa detta. Styrelsen anser att motionen i och med sitt yttrande är besvarad. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

§ 15 Styrelsens förslag till reviderade stadgar

Förändringar har gjorts i lagen om ekonomiska föreningar under vilken även bostadsrättsföreningar lyder vilket innebär att några av föreningens stadgar måste justeras och anpassas till ny lagtext. Detta gäller framför allt avsnittet kring föreningsstämman. Nya lydelseerna av de paragrafer som omfattas av förändringarna delades ut till samtliga medlemmar tillsammans med kallelsen. Ett andra stämmomöte krävs för att besluta om stadgeändring. Sista meningen i § 24 ströks eftersom det uppmärksammades att den felaktigt kommit med. Stämman beslutade enhälligt att godkänna förslaget till nya stadgar (bilaga 5).

§ 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Eva Stehn föredrog valberedningens förslag till val av ledamöter. Stämman beslutade att välja följande personer till styrelsen i enlighet med valberedningens förslag:

Ordinarie ledamöter:

Omval – Sven Eklöf	2 år
Omval – Carina Löf	2 år
Omval – Mikael Sundin	1 år
Nyval – Nathalie Bothén	2 år

Ersättare:

Omval – Åke Waldelius	1 år
Nyval – Mehran Hejazi	1 år
Nyval – Karolina Brogan	2 år

100
A BO
C.C.

Nedanstående ledamöter kvarstår med 1 år:

Ordinarie ledamöter

Jan Kemvall

Veronika Granath

§ 17 Val av revisorer och revisorssuppleanter

Stämman beslutade att utse BDO med Margaretha Morén som huvudansvarig revisor fram till slutet av nästa årsstämma.

§ 18 Tillsättande av valberedning

Stämman beslutade att till valberedning välja om Eva Stehn (sammanställande) och Helén Johansson.

§ 19 Stämmans avslutande

Avgående ledamöter avtackades av Sven Eklöf. Därefter tackade mötets ordförande alla för aktivt deltagande och förklarade därefter mötet avslutat.

Dag som ovan



Veronika Granath

Stämmans protokollförare



Pelle Lindgren

Stämmans ordförande

Justeras:



Carin Cederberg



Britt-Marie Olsson

Närvarolista tillika röstlängd

Notera endast en röst per lägenhet, namn i *kursiverad* stil har ej fått röstkort

Lägenhets- nummer	Medlem	Genom fullmakt till	Lägenhets- nummer
Marviksvägen 5			
111	Brogan, Karolina <i>Siirilä, Daniel</i>		
141	Eklöf, Karin <i>Eklöf, Sven</i>		
144	Axelsson, Johan		
151	Hydén, Lars <i>Hydén, Viveka</i>		
161	Johansson, Jörgen <i>Myrman, Ann-Kristin</i>		
164	Loftenius, Annika <i>Fredriksson, Bengt</i>		
174	Ekström, Jeanette		
182	Herbst, Cecilia		
183	Brånstad, Henrik <i>Ringius, Tina</i>		
Marviksvägen 7			
402	Blomqvist, Ingvar <i>Blomqvist, Susanne</i>		
411	Bothén, Nathalie		
434	Lööf, Carina		
451	Kihlman, Erika		
463	Eliasson, Margareta		
464	Åström, Lena		
483	Osvärn, Anna <i>Osvärn, Jonas</i>		
484	Jonsson, Sven		
Marviksvägen 10			
214	Jonerholm, Katarina		
253	Marteleur, Stefan		
273	Gustafsson, Cecilia		
274	Hejazi, Mehran		
282	Wikström, Robert		
Marviksvägen 12			
302	Granath, Veronika		
311	Kajsa Eliasson <i>Mattias Östberg</i>	Hedlund Tynell, Erik	314
312	Johansson, Helén		
314	Hedlund Tynell, Erik		
321	Lindqvist, Mikael		
334	Waldelius, Åke		
344	Cederberg, Carin <i>Stehn, Eva</i>		
354	Olsson, Britt-Marie		
361	Kemwall, Jan		

371	Bodin, Clara		
373	Laitinen, Pekka		
374	Ingestad Berggren, Gunnar		
382	Magnusson, Åsa		
383	Axiö, Eva Axiö, Thomas		

Årsredovisning

för

Brf Skälderviken 1

769614-0404

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Brf Skälderviken 1 innehar med äganderätt fastigheten Skagern 3 i Stockholm, Årsta. Den totala tomtytan uppgår till cirka 7 823 kvm. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 20 mars 2008.

Fastigheten omfattar fyra flerfamiljshus med 127 bostadslägenheter. Den totala boarean är cirka 10 654 m². I fastigheten finns 28 extra förråd för uthyrning till de boende. Till fastigheten hör också ett garage med 74 parkeringsplatser. Garagebolaget Skälderviken 1 Parkering AB ägs av bostadsrättsföreningen. På gården finns 17 parkeringsplatser varav 8 gästplatser och 9 platser för de boende.

Bostadsfördelning:

40 st	2 rum och kök
47 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
24 st	5 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång var

År	2016	2015
Mark	88 000 000 kr	75 000 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>*172 614 000 kr</u>	<u>*163 472 000 kr</u>
Totalt	260 614 000 kr	238 472 000 kr

*Varav garage 5 258 tkr. (4 472 tkr)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Överlåtelse under året

År	2016	2015
Antal överlåtelse	20	12
Genomsnittspris kr/m ²	59 861	51 661

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2016 och påföljande konstituering den 3 maj bestått av följande ledamöter och ansvars/arbetsområden:

		<u>Ansvarsområde</u>
Sven Eklöf	Ordförande	Ekonomi/Webbredaktör/Information
Carina Löf	Vice ordförande/ Kassaförvaltare	Ekonomi
Veronika Granath	Sekreterare	Trädgård
Jan Kemvall	Ledamot	Ekonomi /TV
Mikael Sundin	Ledamot	Fastighet/Bredband
Robert Wikström	Ledamot	Fastighet
Åke Waldelius	Suppleant	Fastighet
Katarina Jonerholm	Suppleant	Avfallshantering, bygglovsfrågor, gårdsutveckling

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit tolv (12) protokollförda möten.

Arvoden

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman med tre basbelopp plus sociala avgifter.

	2016	2015
Tre basbelopp	132 904 kr	133 504 kr
<u>Sociala avgifter</u>	<u>34 252 kr</u>	<u>31 328 kr</u>
Totalt	167 156 kr	164 832 kr

Revisor

Föreningen revisor är Margaretha Morén, auktoriserad revisor, BDO Stockholm AB.

Valberedning

Eva Sthen och Helen Johansson

Underhållsplan och avsättning till underhållsfond (yttre fond)

Föreningen ska enligt stadgarna § 9 upprätta och uppdatera en underhållsplan, samt göra en avsättning till underhållsfond för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. För åren 2009 och 2010 gjordes avsättning till underhållsfonden enligt föreningens ursprungliga ekonomiska plan. Från och med 2011 år resultat görs avsättning till fonden enligt föreningens underhållsplan. Det betyder att avsättningen nästan fördubblas från och med år 2011. Avsättning till underhållsfond är en balansdisposition, dvs. en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Se vidare underhållsfond under Nyckeltal ovan s 3 och Balansräkning under Eget Kapital s 9.

Föreningens leverantörer

1. Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
2. Inkasso, för brf och garagebolaget	Fastum Collect AB
3. Teknisk förvaltning	Cura Förvaltning AB
4. Trappstädning	Natura Städservice Sth AB
5. Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Vatten AB
6. Sophämtning, återvinningsfraktioner	Hans Andersson Recycling AB
7. Trädgårdsskötsel	MG Qualitet AB, nytt avtal
8. Snöröjning mm	Vivaldi AB
9. Parkeringsplatser	Apcoa AB
10. Entrémattor	Initial AB
11. Hissar, inspektion	Inspecta AB
12. Hissar, jour och reparation	Trygga Hiss AB
13. Garagedörrar	Trygga Hiss AB
14. Kabel TV basutbud	Bild AT

15. Kommunikationsoperatör	Zitius AB
16. Fjärrvärme	Fortum Värme AB
17. Fastighetsel	Fortum Markets AB
18. Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
19. Fastighetsförsäkring	Gjensidige AB (dec) nytt avtal
20. Bank	Nordea AB
21. Revision	BDO Sth AB, Margaretha Morén

Arbetsgrupper

Sammanställningen av styrelsens arbetsgrupper ändrades på konstituerande möte i maj 2016. Nedan följer en kort presentation av den viktigaste verksamheten under året.

Avtal

De mycket tidskrävande förhandlingarna avseende avtal med föreningens många leverantörer har under året spridits till arbetsgrupperna för Ekonomi, Drift- och fastighet och gårdsgruppen.

Vardia försäkringar köptes upp av Gjensidige. Ny upphandling skedde och föreningen tecknade försäkring med Gjensidige.

Under året har även nya upphandlingar skett gällande trädgårdsskötsel.

Drift- och Fastighetsgruppen inklusive garantibesiktningar

- I arbetsgruppen har medverkat Mikael Sundin, Åke Waldelius och Robert Wikström.
- Nytt trädgårdsavtal tecknades med MG Qvalitet AB. Avtalet reglerar skötsel av samtliga föreningens gräsytor, buskar och häckar, planteringar samt att skräp plockas vid varje tillsynstillfälle. Tillsyn sker varannan vecka under perioden april – oktober. Avtalet sades upp i september.
- Spolning av stammar har skett under året i två omgångar, då en fullständig stamspolning inte kunde ske vid första tillfället.
- Sparventiler för duscharna har inköpts och delats ut till samtliga lägenheter.
- Körriktningsskyltar har målats i körbanan vid cirkulationsplatsen för ökat trafiksäkerhet.
- Efter inrådan av årlig inspektion av lekplatsen har staketet runt "innergården" kompletterats med ovanpåliggande regler för att undvika att barn fastnar mellan staketpinnar.
- Föreningens lägenheter har tyvärr varit utsatt för några inbrott i markplanet. Ett arbete har därför påbörjats under året med uppköp av sensorstyrd ytterbelysning, extra fönsterlås och offertförfrågningar på lägenhetslarm, Styrelsen har också gjort ett utrop bland de boende för att starta "Grannsamverkan mot brott".
- Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat medlemmarna till ökat gemensamt ansvar för att kortsiktigt och långsiktigt minska föreningens underhållskostnader.

Fasadfel och felaktigt monterades fönsterbleck.

- Arbetet med att komma till rätta med den vatteninträning, som förekommit vid regn i kombination med kraftig vind i vissa fönster har fortsatt under året. Föreningen fick till en ombesiktning av fönster och fönsterbleck och Veidekke blev i maj i besiktningsrapport ålagda att skyndsamt åtgärda allmänt felaktigt monterade fönsterbleck. Veidekke har under året ännu inte vidtagit åtgärder men planerar göra besiktningar i januari 2017. Styrelsen är allvarligt bekymrad över Veidekkes visade brist på intresse att snabbt lösa detta problem I detta ärende köper styrelsen även in juridisk konsultation. Sven Eklöf och Jan Kemvall har hanterat denna fråga. Styrelsen har avsatt en miljon kronor i samband med detta problem.

Ekonomi

I arbetsgruppen har medverkat Carina Lööf, Jan Kemvall och Sven Eklöf.

- Administration av köerna till extra förråd, garage och parkeringsplatser på gården samt lägenhetsöverlåtelser har gjorts löpande under året.
- Övriga uppgifter har varit att följa utvecklingen gällande avskrivningar, amorteringar och eventuella underskott som påverkar föreningen i hög grad. Även säkerställa en tillförlitlig ekonomisk förvaltning, processa en årsredovisning för år 2016, en budget för 2017 samt en långtidsbudget för perioden 2018-2020.

Projekt Gårdsutveckling

Ombyggnad av rondellen och planteringen utanför Marviksvägen 7 har genomförts under sommaren enligt den plan som fastställdes av Föreningsstämman 2016.

Pallar för vila för uppställning i portarna har inköpts och placerats ut.

Under hösten 2016 anlidade styrelsen en brandkonsult som gjorde en utförlig brandskyddsinventering av samtliga hus och garage. Avvikelser mot brandkrav identifierades inklusive förslag på åtgärder. I uppdraget ingick även att ge rekommendationer för vidareutveckling av föreningens systematiska brandskyddsarbete, tips och råd för information till medlemmarna. Ett antal åtgärder kunde omhändertas omgående. Övriga åtgärder är noterade och behandlas löpande under 2017.

I juni 2016 ansökte föreningen om bygglov för uppförande av ett cykelskärmtak för 24 cyklar nedanför hus Marviksvägen 5, till vänster om körbanan in mot garaget. Den föreslagna placeringen valdes efter att styrelsen bedömt att inga alternativa placeringar på innergården var lämpliga utan större ombyggnationer. Innan bygglovsansökan skickades in gjordes en grundläggande utredning och initiala kontakter togs med Stadsbyggnadskontoret för att undersöka förutsättningarna för att få beviljat bygglov som en mindre avvikelse i förhållande till gällande Detaljplan. Även valet av cykelskärmtakets utformning (i naturmaterial med grönt tak och liggande träspaljé) bedömdes vara mycket viktigt för att öka chanserna att få beviljat bygglov. Under hösten har styrelsen haft kontinuerliga och täta kontakter med Bygglövsavdelningen på Stadsbyggnadskontoret. Den främsta orsaken till att beslut i ärendet dragit ut på tiden är att föreslagen placering ligger inom ett område som enligt Detaljplanen är att betrakta som "naturmarkens karaktär ska bevaras". Under hösten har ett flertal kompletterande handlingar skickats in till Stadsbyggnadskontoret. Bland annat uppger föreningen att inga träd ska fällas.

Hemsida och information

- Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida skalderviken.bostadsratterna.se, via anslag på föreningens anslagstavlor i varje port, via e-post utskick till de som anmält sitt intresse samt i viktiga fall via utdelning i medlemmarnas postfack.
- Genom medlemskapet i Bostadsrätterna erhåller styrelsen övergripande information inom intresseområdet och medlemmarna tidningen "Din Bostadsrätt" med fyra nummer per år. Informationsansvarig i styrelsen har varit Sven Eklöf.

Investeringar

Ett antal mindre investeringar, inhägnad och ombyggnad av gården, förstärkning av ståldörrar, stålräcke i backen vid infarten samt LED-lampor i trapphusen och andra förbättringsåtgärder för totalt ca 740 000 kr har under åren 2009 – 2016 kostnadsförts i resultaträkningen för respektive år.

Några större investeringar, som har aktiverats i balansräkningen har inte genomförts hittills.

Finansiell strategi

Enligt föreningens reviderade "Anvisningar för finansiering av fastighetslån samt hantering och placering av likvida medel" eftersträvar styrelsen låga räntekostnader med beaktande av trygghet och riskminimering. Andel lån med kort räntebindning bör inte överstiga 40 %. Den genomsnittliga bindningstiden för räntorna bör vara mellan 3 och 5 år.

Se vidare väsentliga händelser under räkenskapsåret nedan och arbetsgruppen Ekonomi s 5.

Ränteswap

Föreningen har tidigare år tecknat två ränteswappar, för mer info se not 8. Räntekostnaderna redovisas i resultaträkningen under raden Räntekostnader och liknande resultatposter, se not 7 för mer info. Skulden till banken som swapparna är kopplade till ligger i balansräkningen under långfristiga skulder, för mer info se not 11. Swapparna har i dagsläget ett negativt värde om 5,8 Mkr. I dagsläget är lånet och swapparna säkringsredovisade. Detta betyder att lånet och swappen ses tillsammans. I K2-regleverket har man tydliggjort att säkringsredovisning inte är tillåten, dock saknas praxis hur man ska hantera dessa. I framtiden kan de ske att lånets marknadsvärde ska bokas upp som en skuld, men att de kommer att reduceras med framtida räntekostnader.

Föreningen kommer inte förnya dessa swappar när dessa förfaller utan sätta om dem som hypotekslån.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
<u>Resultaträkning, tkr</u>					
Nettoomsättning	8 421	8 402	8 116	7 909	7 690
Kostnader för fastighetsförvaltning	3 913	2 776	2 700	2 836	2 591
Avskrivningar ¹	2 801	2 801	2 801	462	438
Resultat före finansiella poster	1 707	2 825	2 616	4 612	4 661
Kapitalnetto ²	3 025	3 233	3 448	3 984	4 257
Årets resultat	-1318	-408	-832	628	403

¹ Progressiva avskrivningar enligt plan ökade med 5,51 % per år till och med 2013. Från 2014 linjära avskrivningar enligt plan från 2014. Se förklaring s12.

² Avser räntenetto inklusive räntebidrag. Räntebidragen var totalt 709 356 kr åren 2009 - 2011.

Balansräkning, tkr

Balansomslutning	436 766	441 654	444 177	446 597	446 955
Eget kapital	332 179	333 497	333 906	334 738	334 110
Fastighetslån, ⁴	101 950	106 591	108 691	110 291	110 741
Soliditet %	76,1	75,5	75,2	75,0	74,8
Kassalikviditet %	76	224	210	208	160
Genomsnittsränta på fastighetslån %	2,97	3,03	3,17	3,61	3,84
Underhållsfond, ⁵	3 224	2 665	2 117	1 580	1 053

⁴ Extra amorteringar av fastighetslånet har hittills gjorts med 10,7 mkr. Styrelsen höjde den ordinarie amorteringen från 450 tkr till 600 tkr årligen 2014.

⁵ Avser beloppet efter omföring från respektive års resultat, vilket sker efter beslut på årsstämman. Avsättningen görs enligt föreningens nuvarande underhållsplan. Avsättningen ökar med ca 2 % per år.

<u>Uppgifter per m² bostadsyta (10 654 m²) i kr</u>	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter	693	693	666	650	637
Fastighetslån	9 569	10 005	10 207	10 352	10 394
Räntekostnader	284,3	304,6	326,0	373,9	401,2
Uppvärmning	91,1	90,3	85,8	94,9	77,1
El	13,1	12,2	13,1	15,6	13,9
Vatten och avlopp	17,6	17,3	13,9	18,2	15,6
Antal överlåtelse	20	12	16	18	20
Genomsnittspris kr/m ²	59 861	51 661	48 253	43 490	41 500

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	2 665 000	3 247 104	-408 057
Disposition av föregående års resultat:			559 000	-150 943	408 057
Årets resultat					-1 318 280
Belopp vid årets utgång	327 940 000	53 400	3 224 000	3 096 161	-1 318 280

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 280 047
<u>årets förlust</u>	<u>-1 318 280</u>
Summa tillgängliga medel disponeras så att	961 767
<u>Till yttre fonden reserveras *</u>	<u>570 000</u>
i ny räkning överföres	391 767

* Reserveringen följer fastighetens nuvarande underhållsplan och ökar med ca 2 % per år

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER	Not		
Nettoomsättning		7 379 388	7 379 388
Övriga rörelseintäkter	3	1 041 561	1 022 854
Summa rörelseintäkter		8 420 949	8 402 242
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-2 524 216	-2 372 211
Övriga externa kostnader	5,13	-1 221 878	-239 177
Personalkostnader		-167 156	-164 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 800 670	-2 800 670
Summa rörelsekostnader		-6 713 920	-5 576 890
RÖRELSERESULTAT		1 707 029	2 825 352
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och övriga liknade resultatposter		3 351	12 324
Räntekostnader och liknade resultatposter	7,8	-3 028 660	-3 245 733
Summa finansiella poster		-3 025 309	-3 233 409
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 318 280	-408 057
ÅRETS RESULTAT		-1 318 280	-408 057

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	271 665 004	274 465 674
Mark		162 236 000	162 236 000
Summa materiella anläggningstillgångar		433 901 004	436 701 674
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernbolag	9	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		434 001 004	436 801 674
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		249 750	252 825
Övriga kortfristiga fordringar	10	154 517	90 424
Avräkningskonto förvaltare		2 337 998	1 096 864
Summa kortfristiga fordringar		2 742 265	1 440 112
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Fasträntepacering		0	2 007 253
Summa kortfristiga placeringar		0	2 007 253
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		22 347	1 404 868
Summa kassa och bank		22 347	3 412 121
Summa omsättningstillgångar		2 764 612	4 852 233
SUMMA TILLGÅNGAR		436 765 616	441 653 907

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		327 940 000	327 940 000
Upplåtelseavgift		53 400	53 400
Fond för yttre underhåll		3 224 000	2 665 000
Summa bundet eget kapital		331 217 400	330 658 400
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 280 047	3 247 104
Årets resultat		-1318 280	-408 057
Summa fritt eget kapital		961 767	2 839 047
Summa eget kapital		332 179 167	333 497 447
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	100 950 000	105 991 000
Summa långfristiga skulder		100 950 000	105 991 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	600 000
Leverantörsskulder		285 867	247 400
Skatteskulder		133 520	67 762
Övriga skulder	11	231 446	234 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 985 616	1 015 967
Summa kortfristiga skulder		3 636 449	2 165 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		436 765 616	441 653 907

Bostadsrättsföreningens kassaflöde (Belopp i kr)

	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 318 280	-408 057
Justeringar för avskrivningar		2 800 670	2 800 670
Summa		1 482 390	2 392 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 482 390	2 392 613
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av kundfordringar		0	-251 072
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-61 019	41 622
Ökning/minskning av leverantörsskulder		38 467	-53 665
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		1 032 523	38 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 492 361	2 167 944
Finansieringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga skulder		-4 641 000	-2 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 641 000	-2 100 000
Årets kassaflöde		-2 148 640	67 944
Likvida medel och kortfristiga placeringar vid årets början		4 508 984	4 441 040
LIKVIDA MEDEL OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR VID ÅRETS SLUT		2 360 345	4 508 984

Noter

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (även kallad K2).

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och har skrivits av enligt en 70-årig progressiv avskrivningsplan fram till och med 2013. Det betyder att avskrivningarna har ökat med 5,51 procent per år.

Från 2014 skrivs tillgångarna av enligt en linjär avskrivningsplan. Den linjära avskrivningen är räknat på 100 år från 2014. Avskrivningsbeloppet kommer att vara 2 800 670 kr årligen.

Kassaflöde

Föreningen har ett starkt kassaflöde. Räntebetalningarna som är den största kostnaden (utgiften) för föreningen har spridits ut över året för att få en god genomsnittlig likviditet.

Definition av nyckeltal

Soliditet	Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
Lån per kvm bostadsyta	Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån
Årsavgift per kvm bostadsyta	Årsavgifter i förhållande till bostadsyta.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga andelar i Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening som tillsammans ägde fastigheten Skagern 3 i Stockholm för 111 197 400 kronor. Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening fusionerades med föreningen 2008-01-17, varefter anskaffningsvärdet för andelarna omfördelades till fastigheten. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 111 197 400 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

2 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	116 541 000	116 541 000
Summa ställda säkerheter		

3 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Hyra parkering 9 st	49 113	49 572
Hysesintäkt garage, 74 st	797 400	796 410
Hyror förråd, 28 st	122 686	123 068
Apcoa intäkter, 7 st	61 212	53 104
Andra hands upplåtelse	8 750	700
El, ej moms	2 400	0
Summa	1 041 561	1 022 854

4 Driftkostnader	2016	2015
Hiss	60 740	66 119
Löpande reparationer	222 113	122 593
Besiktningkostnader	7 999	69 063
Fjärrvärme	971 034	962 212
El	139 871	129 685
Vatten och avlopp	187 199	183 988
Snöröjning/sandning	65 233	101 547
Sophämtning	136 792	123 524
Kabel-TV/Bredband	75 204	66 692
Trappstädning	139 917	126 591
Fastighetskötsel	145 784	120 844
Trädgårdsskötsel	114 457	65 013
Fastighetsförsäkring	95 772	91 198
Förbrukningsmaterial	24 384	12 051
Fastighetsskatt	126 658	123 587
Övrigt	6 059	7 503
Summa	2 524 216	2 372 211

5 Övriga externa kostnader	2016	2015
Arvode ek. förvaltning	106 517	158 834
Övriga administrationskostnader	87 013	66 434
Övr. främmande tjänster	15 729	1 538
Övriga förvaltningskostnader	4 084	3 966
Telefon & porto	8 535	8 405
Fönsterbleck	1 000 000	0
Summa	1 221 878	239 177

6 Byggnad	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	282 148 615	282 148 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 148 615	282 148 615
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 682 941	-4 882 271
Årets avskrivningar	-2 800 670	-2 800 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 483 611	-7 682 941
Utgående redovisat värde	271 665 004	274 465 674
Taxeringsvärden byggnader	172 614 000	163 472 000
Taxeringsvärden mark	88 000 000	75 000 000
Summa	260 614 000	238 472 000
7 Räntekostnader	2016	2015
Räntekostnader fastighetslån	911 834	1 301 292
Räntekostnader ränteswap ¹	2 116 426	1 943 801
Övriga finansiella kostnader	400	640
Summa	3 028 660	3 245 733

¹ Kort definition och/eller funktion av swapparna. Beloppet avser priset för att säkerställa räntan på en viss nivå.

8 Ränteswap

Affärsdag	Räntebindningstid	Belopp	Ränta Fast del
2012-02-21	2012-02-27 – 2018-04-30	26 000 000	3,44 %
2012-02-21	2012-02-27 – 2021-04-30	26 000 000	3,68 %

9 Aktier i koncernbolag

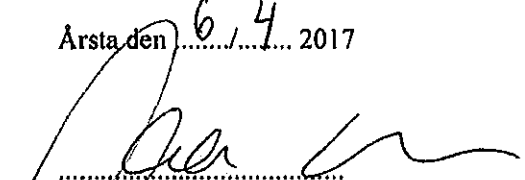
	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Skälderviken 1 Parkering AB	100	1 000	100 000
			100 000

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skälderviken 1 Parkering AB	556761-3517	Stockholm	72 524	-6 034

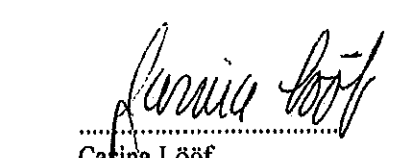
	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

Årsta den 6, 4 2017

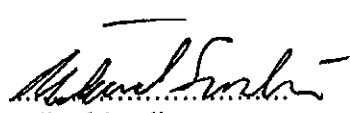

Sven Eklöf


Veronika Granath


Jan Kemvall


Carina Lööf


Robert Wikström


Mikael Sundin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12, 4 2017


Margaretha Morén

Auktoriserad revisor, BDO Stockholm AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skälderviken 1
Org.nr. 769614-0404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skälderviken 1 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRI Skälderviken 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som

utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 april 2017



Margaretha Morén

Auktoriserad revisor

Motion

Kameraövervakning i sop- och återvinningsrummen

Trots tydliga skyltar, information från styrelsen på årsmöten och städdagar samt via mail, är det ändå en del av föreningens medlemmar som ignorerar instruktionerna om hur man ska hantera sina sopor och om vad som får kastas i sop- respektive återvinningskärlen. Man dumpar avfall på föreningen, som man själv har ansvar för att föra till soptippen, så som exempelvis el-artiklar, möbler, gamla julgranar. Man fyller kärlen med kartonger som inte slagits ihop, slänger påsar med sopor osorterade i kärlen och bryr sig inte om att ta upp sopor man tappar på golvet.

Allt detta skapar merkostnader för föreningen, merkostnader som betalas av alla oss som bor här. Styrelsen medlemmar har dock regelbundet själva forslat dumpade sopor till soptippen för att hålla kostnaderna nere. Det hedrar styrelsen men är inte en hållbar ordning i längden.

För att få bukt med problemet kan man tänka sig exempelvis särskilda bemannade öppethållstider för återvinningsrummen. Men eftersom en sådan lösning är mycket mera krävande att genomföra och upprätthålla föreslår jag istället att föreningen testar kameraövervakning.

Kameraövervakning kan förstås upplevas som integritetskränkande. Ingen vill gärna bli filmad. Men visar det sig att problemet med soporna minskar, tack vare den avskräckande effekt som kamerorna förväntas ge, anser jag att fördelarna i detta fall väger tyngre än nackdelarna. Kostnaden för inköp och installation av kamerautrustning torde också betalas tillbaka genom minskade merkostnader för våra sopor.

Det krävs inte något tillstånd från Länsstyrelsen för kameraövervakning av platser dit allmänheten inte har tillträde, vilket är fallet med våra sop- och återvinningsrum eftersom dessa ska vara låsta. Men den som bedriver kameraövervakning av en plats dit allmänheten inte har tillträde ska se till att:

- *Övervakningen sker endast för särskilda och berättigade ändamål;*
- *Ändamålen med övervakningen ska dokumenteras;*
- *Övervakningen inte sker i större omfattning än vad som behövs för att tillgodose ändamålen med övervakningen.*

Den som bedriver övervakning (i detta fall styrelsen) ansvarar för att den är laglig.
(Källa: Datainspektionen)

Med hänvisning till ovanstående föreslår jag därför
- att stämman ger styrelsen i uppdrag att, efter sedvanlig offertförfrågan, genomföra inköp och installation av övervakningsutrustning till samtliga sop- och återvinningsrum. Detta under förutsättning att inköpet inte är förenade med högre kostnader än vad som kan anses vara rimliga i förhållande till den förväntade nyttan.

Carin Cederberg, Marviksvägen 12

Styrelsens yttrande:

Styrelsen är enig med motionären om att det föreligger ett problem med misskötsel i soprummen, vilken styrelsen försökt komma till rätta med genom information. Denna

information kan förbättras i själva soprummen, men där avvaktar styrelsen en omflyttning av soputrymmena.

Denna misskötsel skapar irritation, stör trevnaden och förorsakar besvär och kostnader.

Nuvarande regelsystem för kameraövervakning är följande;

- Den som vill kameraövervaka en plats dit allmänheten inte har tillträde måste se till att övervakningen är tillåten, det vill säga utforma övervakningen så att den följer kameraövervakningslagens bestämmelser.

Lagen ger två möjligheter när det gäller kameraövervakning av platser dit allmänheten inte har tillträde. Den ena, som torde bli den vanligaste, är att övervakningen sker efter en tillämpning av överviktsprincipen, vilket innebär att kameraövervakningen är tillåten om övervakningsintresset väger tyngre än den enskildes intresse av att inte bli övervakad.

Den andra möjligheten är att den som ska övervakas lämnar sitt samtycke till övervakningen. Datainspektionen har hand om den operativa tillsynen av kameraövervakning av platser dit allmänheten inte har tillträde.

Bostadsrättsföreningen har alltså att ta ställning om övervakningsintresset väger tyngre än den enskildes rätt att inte bli övervakad eftersom det inte är rimligt att tänka sig att alla boende kommer att lämna sitt personliga samtycke.

Styrelsen har efter diskussion kommit fram till att se över motionärens förslag för att se om det är praktiskt och ekonomiskt möjligt att införa föreslagen kameraövervakning i ett eller flera sop- eller återvinningsutrymmen. Bostadsrättsföreningen har också att ta ställning till om övervakningsintresset väger tyngre än den enskildes rätt att inte bli övervakad.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen föreslår stämman att i enlighet med styrelsens yttrande och avsikt att utreda frågan anse motionen besvarad.

Revision av stadgarna m a a förändringar i lagen om ekonomiska föreningar

FÖRENINGSTÄMMA

20 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Information om tidpunkt för föreningsstämman anslås på hemsida och anslagstavlor senast tre (3) månader innan stämman. Kallelse till föreningsstämma ska tillställas medlemmarna genom utdelning i postfacken, på anslagstavlan samt på föreningens hemsida. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman.

Nuvarande: Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senaste två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Ny: Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

24 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en gemensam röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen vid tidpunkten för stämman. Se även § 7, sista stycket.

Nuvarande: Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ny: Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara annan medlem i föreningen, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus eller god man. Ombud ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt i original. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Medlem får medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt. ~~Ombud och biträde får endast vara annan medlem,~~

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs personval genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Ny: Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

31 §

Det åligger styrelsen att bland annat att:

1. föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).
2. avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
3. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
4. **minst senast sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt att**
5. **Ny: att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig**
6. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.
7. **Ny: om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.**