allabrf.se

Brf. STENRÖSET

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Brf. Stenröset i Uppsala till ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2015

Tid: Torsdagen den 12 maj 2016 kl. 19.00
Plats: S:ta Maria Kyrka

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av sekreterare samt en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
4. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
5. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. Styrelsens årsredovisning med redogörelse
7. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
8. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
10. Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
11. Fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
12. Fråga om stämman ska välja ordförande
13. Fråga om tillsättande av valberedning inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
14. Fråga om arvoden till styrelsen, revisorer och valberedning
15. I förekommande fall val av ordförande samt val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
18. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden
    a) Motion angående ”Utökat skötselområde för gavelradhusen”. Se bilaga med motion och styrelsens svar.
19. Stämmans avslutning

Då det under året tillkommit ett stort antal nya medlemmar och den person som prickar av i röstlängden inte alltid har personkännedom, måste
SAMTLIGA MEDLEMMAR VARA VÄNLIGA ATT UPPVISA LEGITIMATION.
Alla **MEDLEMMAR har rätt att vara med på stämman.**
För övrigt är stämman inte offentlig, men ombud och biträden får givetvis närvara.
OMBUD måste ha en skriftlig, daterad fullmakt. Ingen får vara ombud för mer än en medlem.
En underårig (under 18 år) får inte vara ombud.
Medlem får ha med sig högst ett **BITRÄDE** på stämman.
Som **OMBUD** och **BITRÄDE** godtas endast

- Person som tillhör medlemmens familjehushåll
- Annan medlem

Dessa regler återfinns i lagen om Ekonomisk förening och i Bostadsrättslagen.

Välkommen

Styrelsen
Uppsala den 22 april 2016

allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF STENRÖSET I UPPSALA
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716422-3526

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF STENRÖSET I UPPSALA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Berthåga 31:1 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns 25 byggnader med 112 lägenheter samt 70 småhus. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Stenrösvägen i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
36	39	85	22	182

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
112	89

Total tomtarea:	44 084 m²
Total bostadsarea:	16 959 m²
Årets taxeringsvärde	155 913 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	152 420 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Från och med 2016-01-01 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar med samma villkor.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
PD Miljövårdsservice	Fastighetsskötsel och tillsyn
Relita	Fastighetsjour
Mobilpark	Parkeringsövervakning
Certego	Nyckelhantering
Bravida	Driftövervakning
Kone	Hisservice
Inspecta Sweden	Hissbesiktning
Com Hem	Kabel-TV och bredband

Efter den senaste ordinarie årsstämman 2015-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Karin Wahlstedt	Ordförande	Stämman	2016
Magnus Lindelöf	Vice ordförande	Stämman	2017
Christine Wisell *	Sekreterare	Stämman	2016
Birgitta Björk *	Ledamot	Stämman	2017
Johan Linder	Ledamot	Stämman	2017
Carina Knutson	Ledamot	Stämman	2016
Jamil Maxqvist **	Ledamot	Stämman	2016

** Christine Wisell och Birgitta Björk avgick ur styrelsen 2016-03-18, några inträdande suppleanter är vid upprättandet av denna årsredovisning inte valda.*

*** Jamil Maxqvist avgick ur styrelsen 2015-05-31, suppleant Marie Englund inträdde som ledamot i hans ställe.*

Styrelsesuppleanter

Reija Dufva	Stämman	2017
Marie Englund *	Stämman	2016
Manuel Flores	Stämman	2017
Sueb Hussein	Stämman	2017
Jonas Nordin	Stämman	2017
Mikael Norman	Stämman	2017
Rami Sultan	Stämman	2017

** Marie Englund avgick ur styrelsen 2016-03-18.*

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Dimitrios Boukaras	Intern revisor	Stämman	2016
Borev Revisionsbyrå	Extern revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Stefan Wänglund	Intern revisorssuppleant	Stämman	2016

Valberedning

Mårten Johansson (sammankallande)	Stämman	2016
Birgitta Andersson *	Stämman	2016
Carl Engfors *	Stämman	2016
Ing-Britt Fredriksson	Stämman	2016
Mikaela Elvius	Stämman	2016
Sultane Remmo	Stämman	2016
Magnus Samuelsson	Stämman	2016

** Birgitta Andersson och Carl Engfors avgick ur valberedningen i januari 2015.*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 1%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5% från och med 2016-04-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 887 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 393 265 kr och planerat underhåll för 1 811 563 kr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan är upprättad av Bjerking och uppdaterades senast i augusti 2015 och visar på ett underhållsbehov på 21 254 000 kr för de närmaste 15 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 417 000 kr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 530 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte tvättmaskin, torktumlare samt målning hisspartier	2014
Radhus, ny panel samt ommålning, etapp 1	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte avluftsventiler, kanalfläktar och luftfilter	138
Radhus, ny panel samt ommålning, etapp 2	1 674

Planerat underhåll	År
Radhus, ny panel samt ommålning, etapp 3-6	2016-2019
Renovering balkongplattor	2020
Omläggning garagetak	2025

Styrelsens verksamhetsberättelse

Under 2015 har styrelsen lagt ner mycket arbete på att förhandla fram nya fördelaktiga avtal för föreningen.

ComHemavtalet har blivit ännu bättre och grundutbud för TV, fast telefoni och bredband 100/10 ingår i årsavgiften.

Föreningens fastighetsförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar har tecknats i Länsförsäkringar, som erbjudit fördelaktiga villkor.

Underhållsplanen har reviderats av Bjerking AB vilket innebär att vi har kontroll på vilka större renoveringar vi har att vänta de närmaste femton åren.

Andra årets radhusmålning genomfördes utan problem och resultatet är mycket positivt.

Föreningens alla äppelträd beskars av en skicklig yrkeskvinna och kommer att ge ett luftigare intryck till våren.

Våra fastighetsskötare har bytt alla brandvarnare i lägenheterna.

"Återbruket" resulterar i att föreningens kostnad för bortforsling av grovsopor faktiskt sjunkit och att medlemmarna uppskattar en trevlig mötesplats på torsdagskvällarna.

År 2015 har vi kunnat glädjas åt att marknadspriserna för lägenheterna stigit avsevärt och att årsavgifterna inte behövde höjas.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för drift. Att dessa har ökat beror framförallt på högre underhållskostnader jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 84% till 70%. Detta beror på att föreningen fortfarande kunnat bekosta underhållet med egna medel utan att behöva ta upp nya lån, vilket är mycket fördelaktigt.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 786 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 815 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

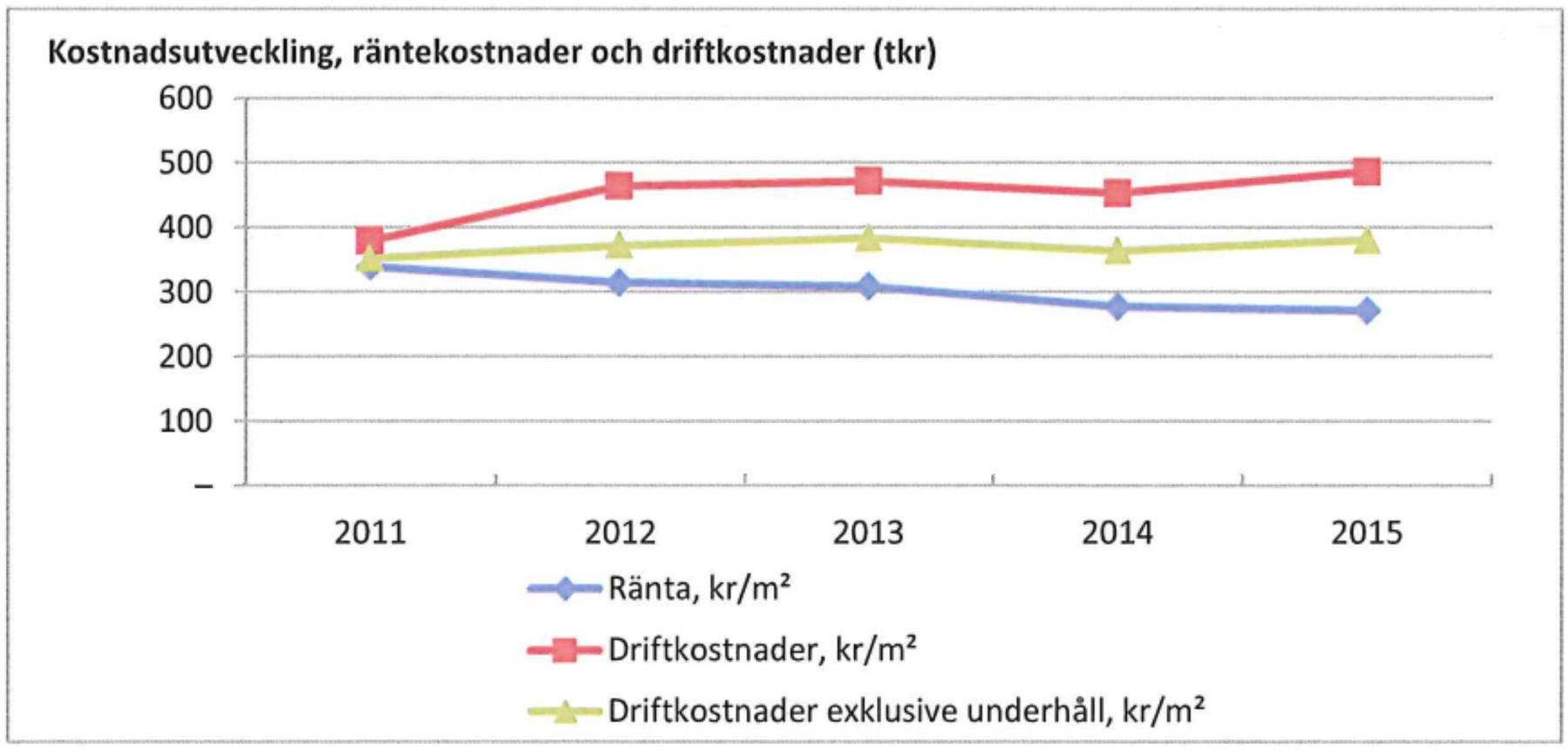
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 238 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Följande aktiviteter är genomförda för att minska miljöbelastningen.
Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper.
Bokslutet är upprättat i datamiljö, även här sparar föreningen in på pappersanvändningen. Samtliga hushåll källsorterar och föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt-

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	15 563	15 416	15 247	15 072	15 002
Resultat efter finansiella poster	26	473	227	- 136	935
Resultat före avskrivningar	1 815	2 263	1 530	1 145	2 217
Balansomslutning	170 012	172 353	175 425	177 128	177 746
Soliditet	21%	21%	20%	20%	20%
Likviditet	70%	84%	121%	119%	105%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	887	878	869	860	856
Driftkostnader, kr/m²	488	455	474	466	381
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	382	365	385	373	353
Ränta, kr/m²	272	278	309	315	340
Underhållsfond, kr/m²	126	94	152	214	211
Lån, kr/m²	7 727	7 894	8 056	8 160	8 154
Skuldkvot	8,39	8,59	8,84	9,12	9,13

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 264 466
Årets resultat före fondförändring	28 941
Summa överskott	4 293 407

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond enligt budgetberäkningar	-1 000 000
Årets ianspråkstagande ur underhållsfond enligt budgetberäkningar	1 300 000
Att balansera i ny räkning	4 593 407

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	15 563 369	15 415 721
Övriga rörelseintäkter	2	49 755	170 379
Summa rörelseintäkter		15 613 124	15 586 100
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 284 341	-7 723 054
Övriga externa kostnader	4	- 516 723	- 580 747
Personalkostnader	5	- 366 001	- 324 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 785 954	-1 786 291
Summa rörelsekostnader		-10 953 019	-10 414 257
Rörelseresultat		**4 660 106**	**5 171 843**
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	- 27 500	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 431	11 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 612 096	-4 710 588
Summa finansiella poster		-4 634 165	-4 699 183
Resultat efter finansiella poster		**25 941**	**472 661**
Skatter			
Skatt på grund av ändrad taxering		3 000	3 558
Årets resultat	17	**28 941**	**476 218**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	165 399 744	167 086 208
Inventarier, verktyg och installationer	11	595 840	695 330
Summa materiella anläggningstillgångar		165 995 584	167 781 538
Summa anläggningstillgångar		**165 995 584**	**167 781 538**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	9 379	59 711
Övriga fordringar	13	216 537	15 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	331 106	433 652
Summa kortfristiga fordringar		557 022	509 051
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 149 161	1 576 661
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 310 702	2 485 334
Summa kassa och bank		1 310 702	2 485 334
Summa omsättningstillgångar		**4 016 885**	**4 571 046**
SUMMA TILLGÅNGAR		**170 012 469**	**172 352 584**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 335 986	29 335 986
Fond för yttre underhåll		2 130 722	1 600 722
Summa bundet eget kapital		31 466 708	30 936 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 264 466	4 318 248
Årets resultat		28 941	476 218
Summa fritt eget kapital		4 293 407	4 794 466
Summa eget kapital		**35 760 115**	**35 731 174**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	128 521 385	131 171 143
Summa långfristiga skulder		128 521 385	131 171 143
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 523 835	2 698 234
Leverantörskulder		855 226	484 713
Skatteskulder	19	38 394	30 982
Övriga skulder	20	171 145	190 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 142 368	2 045 421
Summa kortfristiga skulder		5 730 969	5 450 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**170 012 469**	**172 352 584**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	179 305 000	179 305 000
Summa ställda säkerheter	**179 305 000**	**179 305 000**

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10-60
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	15
Installationer	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	15 034 858	14 882 614
Hyror, lokaler	33 630	33 660
Hyror, garage	345 000	344 750
Hyror, p-platser	195 000	195 150
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 22 667	- 14 817
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 22 452	- 25 637
	15 563 369	15 415 721

Not 2 Övriga rörelseintäkter		
IT-avgifter *	–	72 072
Fakturerade kostnader **	–	62 701
Mobilpark	28 855	30 238
Återvunna fordringar	260	235
Inkassointäkter	7 740	2 320
Övriga rörelseintäkter ***	12 900	2 813
	49 755	170 379

** Bredbandsavisering redovisas inte längre separat utan har slagits ihop med den ordinarie årsavgiften.*

*** Faktura till TMP (intäktsförd 2014) bestreds och har därerfter krediterats. Bokförs som konstaterad förlust under räkenskapsåret 2015 (not 4).*

**** Hyresintäkt för kvartersgårdarna.*

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	393 265	493 488
Självrisk	44 400	44 000
Underhåll	1 811 563	1 530 582
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	682 686	669 274
Försäkringspremier	229 093	206 942
Kabel- och digital-TV *	254 283	45 528
Fastighetsskötsel	1 051 738	1 000 007
Trädgårdsskötsel **	20 475	1 181
Systematiskt brandskyddsarbete ***	31 957	–
Städning gemensamma utrymmen	–	1 119
Obligatoriska besiktningar	32 598	56 058
Bevakningskostnader	9 095	14 068
Övriga utgifter, köpta tjänster	172 612	190 495
Ersättningar till hyresgäster	250	–
Förbrukningsmateriel	11 776	13 552
Vatten	665 670	659 855
El	308 186	314 813
Uppvärmning	2 258 895	2 181 671
Sophantering och återvinning	305 798	300 420
	8 284 341	7 723 054

** Kabel-TV och bredband redovisas tillsammans från och med räkenskapsåret 2015.*

*** Trädbeskärning.*

**** Inköp och montering av brandvarnare i alla lägenheter.*

Not 4 Övriga externa kostnader

Underhållsplanering	18 000	–
Förvaltningsarvode	367 327	351 334
IT-kostnader *	–	177 022
Juridiska kostnader	6 225	6 675
Arvode, yrkesrevisorer	13 745	13 400
Möteskostnader	7 494	3 750
Övriga förvaltningskostnader	2 500	900
Kontorsmateriel	22 053	11 323
Telefon och porto	12 920	12 943
Konstaterade förluster **	61 204	120
Bankkostnader	405	360
Övriga externa kostnader	4 850	2 920
	516 723	580 747

** Kabel-TV och bredband redovisas tillsammans från och med räkenskapsåret 2015.*

*** Faktura till TMP (intäktsförd 2014, not 3) bestreds och har därerfter krediterats. Bokförs som konstaterad förlust under räkenskapsåret 2015.*

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	95 000	80 000
Sammanträdesarvoden	59 400	45 600
Arvode till valberedningen	4 000	5 000
Arvode uppdragstagare	156 000	143 825
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	925
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	2 000	–
Summa	320 400	279 350
Sociala kostnader	45 601	44 815
	366 001	324 165

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 656 425	1 656 426
Markanläggningar	10 351	10 351
Standardförbättringar	19 688	19 685
Inventarier	48 865	49 205
Installationer	50 625	50 624
	1 785 954	1 786 291

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Upp/nedskrivning av värdepapper *	- 27 500	–
	- 27 500	–

** Tidigare år har man intäkts- eller kostnadsfört korträntefondens värdeförändring vilket är felaktigt då någon utdelning inte skett. Vi plockar genom denna nedskrivning tillbaka värdeförändringen sedan anskaffningen från resultaträkningen och visar istället marknadsvärdet i noten för kortfristig placering (i detta fall not 15).*

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	3 202
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 088	4 988
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 262	879
Övriga ränteintäkter	81	83
Övriga finansiella intäkter	–	2 254
	5 431	11 405

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	4 612 000	4 710 588
Övriga räntekostnader	96	–
	4 612 096	4 710 588

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	193 389 154	193 389 154
Mark	7 196 000	7 196 000
Standardförbättringar	1 038 744	1 038 744
Markanläggning	207 018	207 018
	201 830 916	201 830 916
Summa anskaffningsvärden	201 830 916	201 830 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-34 372 343	-32 715 918
Standardförbättringar	- 258 503	- 238 818
Markanläggningar	- 113 861	- 103 510
	-34 744 707	-33 058 246
Årets avskrivning byggnader	-1 656 426	-1 656 426
Årets avskrivning standardförbättringar	- 19 688	- 19 685
Årets avskrivning markanläggningar	- 10 351	- 10 351
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 431 172	-34 744 708
Restvärde enligt plan vid årets slut	165 399 744	167 086 208
Varav		
Byggnader	157 360 385	159 016 810
Mark	7 196 000	7 196 000
Standardförbättringar	760 553	780 241
Markanläggningar	82 806	93 157
Taxeringsvärden		
bostäder	152 400 000	148 907 000
lokaler	3 513 000	3 513 000
Totalt taxeringsvärde	155 913 000	152 420 000
varav byggnader	*103 985 000*	*101 179 000*

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	242 671	242 671
Inventarier	1 480 370	1 480 370
Installationer	1 083 609	1 083 609
	2 806 650	2 806 650
Summa anskaffningsvärden	2 806 650	2 806 650
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 242 671	- 242 671
Inventarier	-1 106 412	-1 057 207
Installationer	- 762 237	- 711 613
	-2 111 320	-2 011 491
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 48 865	- 49 205
Installationer	- 50 625	- 50 624
	- 99 490	- 99 829
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 210 810	-2 111 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	595 840	695 330
Varav		
Inventarier	325 093	373 958
Installationer	270 747	321 372

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 729	58 061
Kundfordringar	1 650	1 650
	9 379	59 711

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar *	28 888	–
Skattekonto	5 649	6 902
Andra kortfristiga fordringar **	182 000	8 786
	216 537	15 688

** Utbetalning från Skatteverket under 2015, pengarna nådde föreningen i januari 2016.*

*** Dubbelfakturerad felfakturering från Erlandssons Bygg, fakturorna har krediterats under kvartal 1 2016.*

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	166	–
Förutbetalda försäkringspremier	238 518	229 093
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 625	57 273
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	3 919
Övriga förutbetalda driftkostnader	25 648	14 613
Övriga förutbetalda kostnader	–	61 201
Övriga periodiserade kostnader	9 149	67 553
	331 106	433 652

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 800 000	1 200 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	1 000 000	0,20	2016-01-17		
	90 dagar	800 000	0,25	2016-03-17		
Summa likviditetsplaceringar					1 800 000	1 200 000

	Marknadsvärde	*Bokfört värde*	*Bokfört värde*
Korträntefonder i SEB *	375 011	349 161	376 661
Summa korträntefonder	375 011	349 161	376 661

Summa kortfristiga placeringar	2 149 161	1 576 661

** Bokfört värde av korträntefonder per 141231 är felaktigt då bokfört värde ska motsvara anskaffningsvärdet, vilket är 349 161 kr. Marknadsvärdet per 141231 var 376 661 kr. Marknadsvärdet per 151231 är 375 011 kr.*

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	2 509	4 658
Förvaltningskonto i Swedbank	1 308 193	2 480 676
	1 310 702	2 485 334

Not 17 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 335 986	1 600 722	4 318 248	476 218
Disposition enl. årsstämmobeslut			476 218	- 476 218
Reservering underhållsfond		530 000	- 530 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–	–	
Årets resultat				28 941
Vid årets slut	29 335 986	2 130 722	4 264 466	28 941

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 28 940 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -501 060 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	131 045 220	133 869 377
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-2 523 835	-2 698 234
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	128 521 385	131 171 143

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,63%	2017-04-30	22 793 709		800 000	21 993 709
STADSHYPOTEK	2,87%	2018-01-30	27 360 000		1 140 000	26 220 000
STADSHYPOTEK	4,78%	2019-01-30	18 833 310		200 004	18 633 306
SWEDBANK HYPOTEK	1,90%	2020-11-25	15 920 648		168 472	15 752 176
SWEDBANK HYPOTEK	3,33%	2016-09-26	48 961 710		515 681	48 446 029
			133 869 377		**2 824 157**	**131 045 220**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 523 835 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 095 340 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 118 426 045 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Skatteskulder

Skatteskulder	–	6 000
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	682 686	669 274
Debiterad preliminärskatt	- 644 292	- 644 292
	38 394	30 982

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	136 114	136 114
Depositionsavgifter	–	16 052
Skuld för moms	–	3 000
Skuld sociala avgifter och skatter	35 031	35 752
	171 145	190 918

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	418 168	505 940
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	19 029
Upplupna elkostnader	32 491	33 389
Upplupna värmekostnader	239 373	252 685
Upplupna revisionsarvoden	13 520	12 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 805	16 825
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 422 012	1 204 652
	2 142 368	2 045 421

Uppsala den 8 maj 2016

Karin Wahlstedt

Magnus Lindelöf

Christine Wisell

Birgitta Björk

Johan Linder

Carina Knutsson

Marie Englund
Inträdande suppleant för Jamil Maxqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2016

Tomas Jonasson
Auktoriserad revisor
Godkänd

Dimitrios Boukaras
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stenröset i Uppsala, org.nr 716422-3526

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Stenröset i Uppsala för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. För den godkände revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkände revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenröset i Uppsala för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Uppsala den 20 april 2016

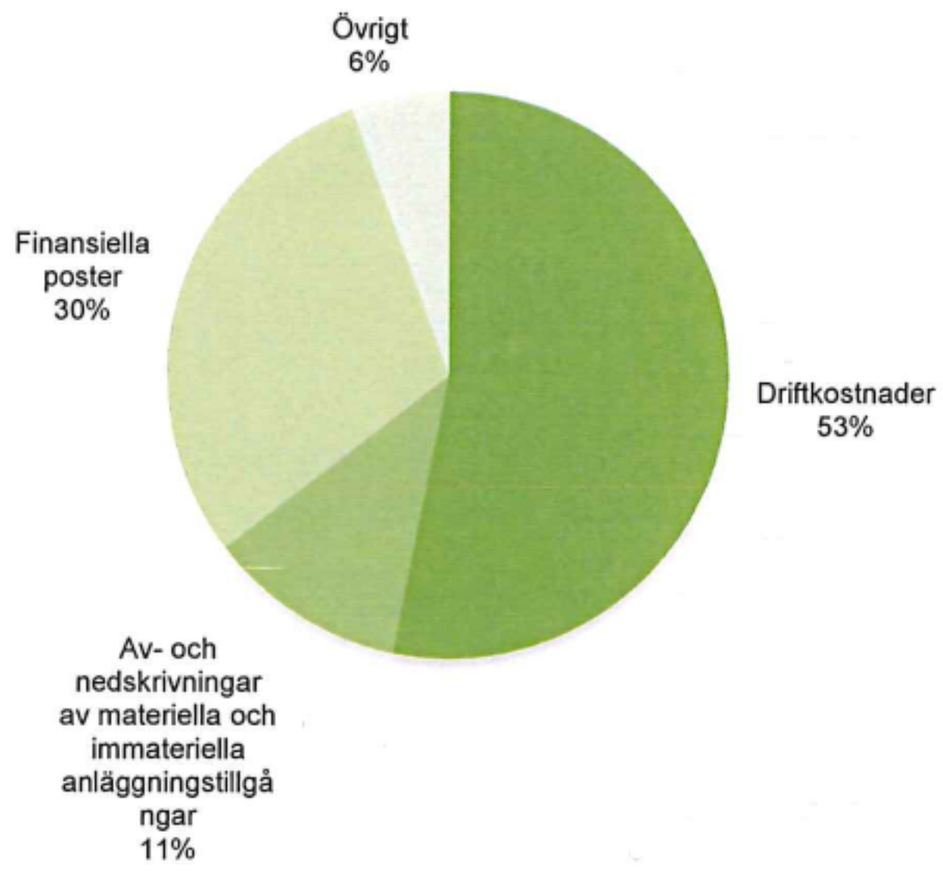
Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Dimitrios Boukaras
Föreningsvald revisor

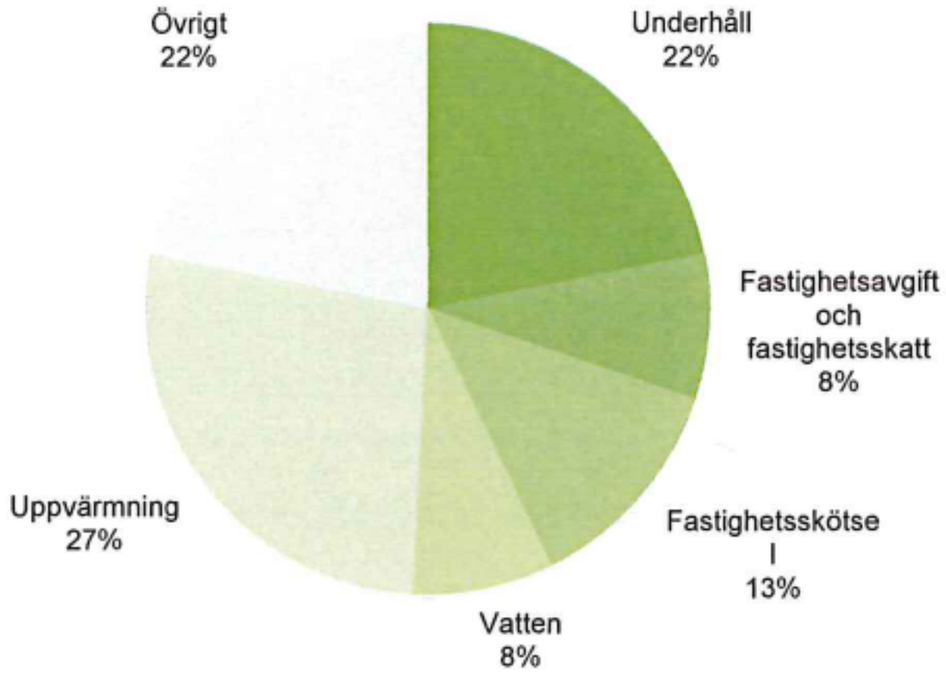
allabrf.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	8 284 341	7 723 054
Övriga externa kostnader	516 723	580 747
Personalkostnader	366 001	324 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 785 954	1 786 291
Finansiella poster	4 634 165	4 699 183
Skatter	- 3 000	- 3 558
Summa kostnader	**15 584 183**	**15 109 882**



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	393 265	493 488
Självrisk	44 400	44 000
Underhåll	1 811 563	1 530 582
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	682 686	669 274
Försäkringspremier	229 093	206 942
Kabel- och digital-TV *	254 283	45 528
Fastighetsskötsel	1 051 738	1 000 007
Trädgårdsskötsel **	20 475	1 181
Systematiskt brandskyddsarbete ***	31 957	0
Städning gemensamma utrymmen	0	1 119
Obligatoriska besiktningar	32 598	56 058
Bevakningskostnader	9 095	14 068
Övriga utgifter, köpta tjänster	172 612	190 495
Ersättningar till hyresgäster	250	0
Förbrukningsmateriel	11 776	13 552
Vatten	665 670	659 855
El	308 186	314 813
Uppvärmning	2 258 895	2 181 671
Sophantering och återvinning	305 798	300 420
Summa driftkostnader	**8 284 341**	**7 723 054**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	16959	16959
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	23	29
Självrisk	3	3
Underhåll	107	90
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	40	39
Försäkringspremier	14	12
Kabel- och digital-TV *	15	3
Fastighetsskötsel	62	59
Trädgårdsskötsel **	1	0
Systematiskt brandskyddsarbete ***	2	0
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	2	3
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	10	11
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	39	39
El	18	19
Uppvärmning	133	129
Sophantering och återvinning	18	18
Summa driftkostnader	**488**	**455**

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

allabrf.se

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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

allabrf.se

BRF STENRÖSET I UPPSALA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF STENRÖSET I UPPSALA 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

allabrf.se

Motion till årsstämman 12 maj 2016 för BRF Stenröset i Uppsala

Utökat skötselområde för gavelradhusen

Skötselområdet för radhusen omfattar idag endast markytorna omedelbart framför och bakom huset, i en rak linje jämns med husfasaden. Däremot ingår inga markytor längs husgaveln, utan detta är allmänning som sköts av föreningens fastighetsskötare. Det innebär också att det idag enligt föreningens regler *inte* är tillåtet för den medlem som så önskar att själv sköta denna markyta, inklusive att plantera växter längs husgaveln. I praktiken har många medlemmar ändå gjort detta, men har i vissa fall uppmanats av styrelsen att ta bort odlingslådor och liknande från husgaveln med hänvisning till att denna mark ligger utanför skötselområdet och utgör allmänning. Enskilda medlemmar som har ansökt hos styrelsen om ett utökat skötselområde, t ex för att kunna odla vid gavelväggen, har fått avslag på sin begäran med hänvisning till reglerna och har informerats om att dessa regler endast kan ändras av årsstämman.

I praktiken är det också så att de ovan nämnda begränsningarna av skötselområdet inte gäller för alla boende i gavelradhus. Vissa av grönytorna intill gavelradhusen gränsar mot gång- eller bilvägar och då omgärdas dessa ytor – och radhuset innanför – av en häck som föreningen planterat, och som skapar en privat grönyta mellan husgavel och häck dit övriga föreningsmedlemmar inte har tillträde, dvs. ett utökat skötselområde istället för en allmänning. En sådan grönyta innebär givetvis ett högre värde på bostadsrätten än för ett gavelradhus där skötselområdet, ”tomten”, går i liv med husväggen. Andelstalet i föreningen (och därmed månadsavgiften) är också högre för gavelradhus än för mittradhus, oavsett om radhuset har en sådan (av föreningen) inhägnad grönyta eller inte. I enlighet med likhetsprincipen borde därför samma möjlighet till utökat skötselområde finnas för alla medlemmar med gavelradhus.

I samband med detta behöver troligen även andelstalen i hela föreningen ses över, för att den extra förmån som ett utökat skötselområde innebär ska överensstämma med gällande lagstiftning och praxis. I dagsläget råder sannolikt en orättvis fördelning av andelstalen (och därmed månadsavgiften) i föreningen, där de som idag har tillgång till ett utökat skötselområde vid sin radhusgavel troligen har ett lite för lågt andelstal jämfört med andra boende, såväl i radhus som i flerfamiljshus. En omräkning av andelstalen skulle därför troligen ge en lägre månadsavgift för flertalet medlemmar, medan de med utökat skötselområde skulle få betala lite mer.

Mot bakgrund av detta föreslår vi:

1) *Att* alla medlemmar boende i gavelradhus, om de så önskar, tillåts utöka sitt skötselområde med markytan närmast husgaveln.
2) *Att* stämman uppdrar åt styrelsen att undersöka och besluta om hur detta praktiskt ska gå till: t ex hur långt ut från husfasaden det utökade skötselområdet maximalt kan gå, utan att passagen mellan husen för övriga medlemmar hindras, samt om andelstalen för föreningen behöver räknas om och i så fall hur.

Uppsala den 13 april 2016,

Karin S. Lindelöf, Stenrösvägen 149

Gunilla Andersson, Stenrösvägen 137

allabrf.se

BRF STENRÖSET

Svar på motion ”Utökat skötselområde för gavelradhusen”

Sammanfattning av motionen

Karin S Lindelöf och Gunilla Andersson har den 13 april inkommit med en motion till Brf Stenrösets årsstämma den 12 maj. Där ställs två förslag till stämman. För det första föreslås att medlemmar i gavelradhus ska få utöka sitt skötselområde på gavelsidan om de vill. För det andra att det ska uppdras åt styrelsen att utreda hur detta praktiskt ska gå till.

Bakgrunden är ett oenhetligt utnyttjande av marken kring radhusen i föreningen. Där det varit möjligt har skötselområdena ibland vuxit spontant. På andra håll har en sådan spontan utökning varit omöjlig. En tänkbar lösning på detta problem är att se över föreningens andelstal. På så vis skulle de med större skötselområde få en högre andel i föreningen, vilket också skulle innebära en högre avgift. I motionen sägs också att de som inte skulle ha denna möjlighet skulle ges en lägre avgift.

Styrelsens bedömning

Styrelsen delar motionsställarnas uppfattning om bristen på enhetlighet i skötselområdenas storlek och gestaltning. Frågan är ständigt aktuell och inte alldeles enkel att lösa, inte minst eftersom föreningen än så länge saknar ett tydligt gestaltningsprogram för utemiljöerna. Frågan om våra gemensamma ytors och skötselområdenas utseende har lyfts i styrelsen under det gångna året. Arbetet med detta prioriteras högt, varför styrelsen välkomnar medlemmarnas förslag gällande detta.

Förslaget att reda ut frågan är enligt styrelsen helt rimligt. Det är en förutsättning för att tillfredsställande kunna besvara det första förslaget i motionen. För många oklarheter föreligger i dagsläget för att beslut ska kunna fattas om utökning av skötselområdena. Det finns flera tänkbara lösningar på problemet med oenhetlighet. En alternativ lösning skulle exempelvis kunna vara att istället minska ytan på vissa skötselområden. Resultatet av en omräkning av andelstalen är osäker idag, både vad gäller andelar och månadsavgifter. Detsamma gäller frågan om hur stort ett utökat eller minskat område skulle bli. Styrelsen anser också att samtliga bostadsrätter som berörs – inklusive lägenheter i markplan i hög- och låghus – bör omfattas av en sådan utredning. Undersökningen bör också kopplas samman med den redan påbörjade diskussionen kring våra utemiljöer. Det är värt att poängtera att styrelsen inte förordar endera lösningen på problemet innan resultatet av utredningen finns klart.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen yrkar avslag på punkt 1 i motionen eftersom för lite är känt om hur en sådan åtgärd skulle gå till och vilka konsekvenser den skulle få. Styrelsen håller med om en del av det som sägs under punkt 2 i motionen, men föreslår istället beslut enligt följande:

allabrf.se

Att styrelsen inleder en förutsättningslös utredning av den framtida storleken på våra skötselområden. Syftet är att åstadkomma enhetlighet mellan likvärdiga hus och lägenheter, vilket har stöd i likhetsprincipen. Utredningen kommer bland annat att undersöka hur en eventuell omräkning av andelstalet skulle gå till och hur stora områdena kan tillåtas bli (i enlighet med punkt 2 i motionen). Utredningen kommer utöver detta att undersöka frågan om sådana åtgärder ska vara frivilliga, om det i något fall skulle kunna bli aktuellt med en minskning av skötselområdet och så vidare. Förhoppningen är att utredningen ska ge långsiktiga svar på motionens frågor. Styrelsen föreslår därför vidare att resultatet av utredningen och ett förslag till beslut presenteras under årsstämman 2017.

Styrelsen genom Johan Linder