



# Kallelse till föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma i bostadsföreningen Smedjan  
u.p.a.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till ordinarie  
föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 25 april 2016 klockan 18:00

Plats: Lilla Arts, Norrtullsgatan 24

Välkomna!

## **Dagordning för ordinarie föreningsstämma Bf Smedjan U.P.A 2017-04-25**

1. val av ordförande vid stämman
2. val av sekreterare vid stämman
3. upprättande av förteckning (röstlängd) över närvarande medlemmar
4. val av två justeringsmän
5. fråga om kallelse behörigen skett
6. behandling av styrelsens årsredovisning
7. behandling av revisionsberättelse
8. fastställande av balansräkning
9. fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust
11. beslut om avgifter
12. fråga om arvoden
13. val av ordförande, ledamöter och suppleanter
14. val av revisorer och suppleant
15. övriga frågor  
-beslut om reviderade ordningsregler

Årsredovisning för

# Bf Smedjan 8

702002-0223

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13



## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

### Väsentliga händelser under året

Styrelsens arbete består till stor del av löpande sysslor som administration kring försäljningar, inträde och utträde av medlemmar, tillstånd till renovering, underhåll av gemensamma ytor och så vidare. Utöver löpande arbete har följande skett under året.

- **Byte av städfirma**  
Styrelsen har under året handlat upp en ny städfirma. Kostnaden har ökat lite men vi får mer ytor städade. Anledningen till den nya upphandlingen var att det gamla företaget ej städade på ett tillfredställande sätt.
- **Byte av torkskåp**  
Ett nytt torkskåp har inhandlats och installerats. Det gamla skåpet var slitet och oeffektivt därför har ett nytt skåp installerats.
- **Inköp av dokumentskåp**  
Ett dokumentskåp har inhandlats för att förvara dokumentation för föreningen så att styrelsemedlemmar ej ska behöva ha så mycket pärmar i lägenheten.
- **Ramp till barnvagnsrum och rörelsedäckare**  
Under året har en ramp installerats ner i källaren på Västmannagatan. Anledningen till detta är att barnvagnar ej får ställas i trapphuset längre pga brandrisk. I samband med detta installerades rörelsedäckare i källaren Västmannagatan för att underlätta när man kör ner i barnvagn/cykelrummet.
- **Försäljning av vind**  
På årsmötet beslöts att styrelsen har mandat att sälja del av vinden till Familjen Törneld. Köpet har ej gått igenom ännu och framtagande av avtal pågår.
- **Ändring av stadgar**  
Föreningen har under 2016 haft en extra bolagsstämma för att godkänna en ändring av stadgarna avseende årsmötets senaste datum. Ytterligare en extra stämma kommer att hållas 2017 innan årsmötet så att årsmötet kan hållas senast den sista april istället för sista mars.
- **Bredband**  
Våren 2016 installerades bredband i fastigheten. Driften sköts av Stockholms Stadsnät.

- **Stampolning**  
I november genomfördes en stampolning i syfte att förlänga livslängden på befintliga avloppstammar.
- **Stambyte i källaren**  
Som en del av vår underhållsplan byttes ett par avloppstammat i källarplanet.
- **Arbetsrum i källaren**  
I källaren Vanadisvägen, i det gamla mangelrummet, håller föreningen på att ordna ett gemensamt arbetsrum som ska kunna användas av medlemmarna för tex målnings- eller slipjobb.
- **Ny hemsida**  
En ny hemsida håller på att tas fram med förbättrad info än den som finns samt försök med bokning av gården och arbetsrummet via en digital kalender.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-03-31. På stämman deltog medlemmar som representerade 13 lägenheter.

Föreningen äger fastigheten Smedjan 8 i Stockholms kommun omfattande adresserna Vanadisvägen 32 och Västmannagatan 93. Fastigheten uppfördes 1916 till 1918. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har en stabil ekonomi med en låg belåning.

### Överlåtelser

Av föreningens 39 medlemslägenheter har det skett

Lgh	Överlåtare	Förvärvare	Fång
1002	Per Edoff (90 %) Johanna Edoff (10 %)	Peppi Georganta (50 %) Niklas Jonsson (50 %)	köp
1102	Carina Littorell (45 %) Jacob Littorell (45 %) Isabelle Hogeby (10 %)	Rebecca Lidenwall (100 %)	köp
1105	Niklas Mattson	Agneta Mattson (50 %) Bengt Mattson (50 %)	gåva



1105	Agneta Mattson (50 %) Bengt Mattson (50 %)	Sandra Lundin (50 %) Alexander Bergendorf (50 %)	köp
1302	Dödsbo Marita Krusell	Peter Molker (50 %) Elin Harrysson (50 %)	köp
1506	Djordje Kataric	Gunilla Avby (50 %) Johan Werner Avby (50 %)	köp

### Styrelse

Under 2016 har styrelsen bestått av Rikard Wiss som ordförande, John Wedberg som kassör, och ledamöterna Johan Andrén, Maria Wise, Niklas Jonsson samt Johannes Lörstad och Erik Öjner som suppleanter.

### Revisorer

På Stämman valdes Mathew Wise och Anders Törneld till revisorer men då Maria Wise är ledamot i styrelsen så fick Mathew Wise avgå pga jäv.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mathew Wise och Theo Ekholm.

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### Avgifter

Avgifterna har under 2016 varit oförändrade.

### Budget

Budgeten för 2017 visar inget underskott och därför förväntas inga avgiftshöjningar.

### Resultat och ställning (tsek)

	2016	2015	2014	2013	2012
--	------	------	------	------	------

Nettoomsättning	1292	1283	1231	1237	1213
Röresleresultat	-24	285	94	209	114
Res efter fin poster	-73	206	-18	78	-24
Balansomslutning	4577	4669	4530	4604	5066

**Förslag till resultatdisposition.**

Ansamlad förlust	-138 027
Årets resultat	<u>-72 948</u>
	-210 975
Styrelsen föreslår följande disposition; Balanseras i ny räkning	-210 975

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 291 581	1 283 971
Övriga rörelseintäkter	3	1 662	14 269
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 293 243</b>	<b>1 298 240</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-922 296	-622 015
Övriga externa kostnader	5	-21 567	-51 763
Personalkostnader och arvoden	6	-66 267	-58 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-307 353	-280 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 317 483</b>	<b>-1 012 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-24 240</b>	<b>285 282</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 060	10 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 768	-89 613
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 708</b>	<b>-78 685</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-72 948</b>	<b>206 597</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-72 948</b>	<b>206 597</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-72 948</b>	<b>206 597</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	3 191 618	3 466 533
Inventarier, maskiner och installationer	8	231 287	22 100
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 422 905</u>	<u>3 488 633</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 422 905</u>	<u>3 488 633</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	1 325
Övriga fordringar		2 944	2 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 268	37 078
Summa kortfristiga fordringar		<u>38 212</u>	<u>40 944</u>
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		<u>1 115 706</u>	<u>1 139 685</u>
Summa kassa och bank		<u>1 115 706</u>	<u>1 139 685</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 153 918</u>	<u>1 180 629</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 576 823</u>	<u>4 669 262</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		537 700	537 700
Övriga fonder		49 793	49 793
Summa bundet eget kapital		587 493	587 493
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-138 027	-344 624
Årets resultat		-72 948	206 597
Summa fritt eget kapital		-210 975	-138 027
<b>Summa eget kapital</b>		376 518	449 466
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 900 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 900 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		67 651	81 435
Övriga skulder		360	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 294	238 181
Summa kortfristiga skulder		300 305	319 796
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		4 576 823	4 669 262

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad, stambyte	2%	(2%)
Fasadrenovering	5%	(5%)
Trapphus	10%	(10%)
Takmålning	10%	(10%)
Värmekabel stuprör	10%	(10%)
Fönsterrenovering	5%	(5%)
Sopsug	5%	(5%)
Inventarier tvättstuga	20%	(0%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 290 468	1 274 636
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 113	9 335
	<u>1 291 581</u>	<u>1 283 971</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	1 662	14 269
<b>Summa</b>	<u>1 662</u>	<u>14 269</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	3 875	-
Städning	50 000	33 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 301	-
Trädgårdsskötsel	626	566
Reparationer	136 403	67 387
EI	42 113	40 478
Uppvärmning	284 051	259 630
Vatten	47 899	42 724
Sophämtning	11 200	10 752
Försäkringspremie	34 945	33 795
Fastighetsavgift bostäder	44 380	44 748
Övriga fastighetskostnader	22 139	7 433
Kabel-tv/Bredband/IT	40 627	5 976
Förvaltningsarvode ekonomi	63 125	60 672
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 413
Juridiska åtgärder	4 600	1 100
Övriga externa tjänster	8 414	8 341
	<u>809 698</u>	<u>622 015</u>
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	45 498	-
Stambyte	67 100	-
	<u>922 296</u>	<u>622 015</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>922 296</u>	<u>622 015</u>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Konsultarvode	19 567	49 763
Revisionarvode	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>21 567</b>	<b>51 763</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	50 000	45 000
Sociala kostnader	16 267	13 740
	<b>66 267</b>	<b>58 740</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Noter till balansräkning

#### Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	298 700	298 700
-Ombyggnad	5 010 706	5 010 706
-Mark	416 300	416 300
	<b>5 725 706</b>	<b>5 725 706</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 259 173	-1 984 258
-Årets avskrivning enligt plan	-274 915	-274 915
	<b>-2 534 088</b>	<b>-2 259 173</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 191 618</b>	<b>3 466 533</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	22 400 000	24 000 000
Mark	46 000 000	34 000 000
	<b>68 400 000</b>	<b>58 000 000</b>
Bostäder	68 400 000	58 000 000
Lokaler	-	-
	<b>68 400 000</b>	<b>58 000 000</b>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 625	27 625
-Nyanskaffningar	241 625	-
	<u>269 250</u>	<u>27 625</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 525	-
-Årets avskrivning enligt plan	-32 438	-5 525
	<u>-37 963</u>	<u>-5 525</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>231 287</b>	<b>22 100</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2016	2015
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 115 706	1 139 685
<b>Summa</b>	<b>1 115 706</b>	<b>1 139 685</b>

### Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	537 700	49 793	-	-344 624	206 597	449 466
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				206 597	-206 597	
Årets resultat					-72 948	-72 948
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>537 700</u>	<u>49 793</u>	<u>-</u>	<u>-138 027</u>	<u>-72 948</u>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
	587 493			-210 975		376 518



### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank			-		
Swedbank		0,97%	600 000		600 000
Swedbank	2017-08-25	3,10%	1 000 000		1 000 000
Swedbank		1,13%	800 000		800 000
Swedbank	2018-08-24	1,04%	1 200 000		1 200 000
Swedbank		0,99%	300 000		300 000
			<b>3 900 000</b>		<b>3 900 000</b>

### Övriga noter

#### Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 285 000	4 285 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 285 000</b>	<b>4 285 000</b>

#### Not 13 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

### Underskrifter

Stockholm 2017 - 3 - 13



Maria Wise



Niklas Jonsson



John Wedberg



Johan Andrén



Rikard Wiss



Erik Öjner

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017 -



Anders Törneld  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2016 för BF Smedjan UPA

*BF Smedjan har organisationsnummer 702002-0223*

Jag har granskat styrelsens handlingar samt den ekonomiska redovisningen för verksamhetsåret 2016 för bostadsföreningen Smedjan UPA i Stockholm. Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel. Som del av revisionen har jag granskat ett urval av styrelsens handlingar och redovisning. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller gällande lag. Jag anser att min granskning ger en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed, därmed kan jag anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag. Jag tillstyrker därmed att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016.

Stockholm den 2017-03-31



Anders Törneld



# Budget 2017

Företag: Smedjan 8 Bf / 04288  
 Kostnadsställe: Vanadisvägen 32  
 Adress: 11346 STOCKHOLM  
 Fastighetsbeteckning: Stockholm Smedjan 8

Förvaltare: KD  
 Företag: 04288  
 Budgetår: 2017  
 Budgetens startmånad: 1  
 Utfall t.o.m månad: 10

Status: 4 Avslutad

1 - Ej startad, 2 - Pågående, 3 - Stuckad till kund, 4 - Avslutad

TSEK	Utfall 2015 Jan-Dec	Budget 2016 Jan-Dec	Utfall 2016 Jan-Okt	Prognos 2016 Jan-Dec	Budget 2017 Jan-Dec	Ändringar 2017 Jan-Dec	Kommentar
<b>INTÄKTER</b>							
<b>Hysesintäkter, årsavgifter</b>							
3021 Årsavgifter	1 275	1 290	1 075	1 290	1 290		Enl deb Q4/2016
<b>Sum hyresint, årsavg</b>	1 275	1 290	1 075	1 290	1 290	0	
<b>Övriga intäkter</b>							
3224 Överlåtelseavgift, utöver avtal	4						
3225 Pansättningsavgift utöver avt	5						
3680 Skattefria ersättningar	11	10	12	12	10		Utdelning fr Brandkontoret
3999 Övriga rörelseintäkter, momsfr	14		2				
<b>Sum övriga rörelseint</b>	34	10	15	12	10	0	
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	1 309	1 300	1 090	1 302	1 300	0	
<b>Fastighetskötsel</b>							
4120 Städning	-33	-34	-27	-37	-59		Global Fastighetsservice (ny) 55.500/år + engångskostnad 3 625
4122 Städning utöver avtal			-7				
4141 Hiss skötselavtal, besiktn	-1	-5	-15	-13	-13		Hissgruppen, hissavtal (SMM Elevator + Inspecta)
4161 Trädgårdsskötsel		-1	-1	-4	-4		Fortum Värme Funktionskontroll
4190 Övr kostn fastighetsskötsel		-4	-4				
<b>Sum fastighetsskötsel</b>	-34	-44	-54	-54	-76	0	
<b>Reparationer</b>							
4300 Löpande reparationer	-43	-50	-30	-30	-140		Enl styrelsen
4310 Bostäder			-49				
4334 Tvättstuga	-2		-2				
4341 VA/Sanitet			-10				
4346 Hisskötsel	-23	-10	-10				
4348 Läs			-1				

TSEK	Utfall 2015 Jan-Dec	Budget 2016 Jan-Dec	Utfall 2016 Jan-Okt	Prognos 2016 Jan-Dec	Budget 2017 Jan-Dec	Ändringar 2017 Jan-Dec	Kommentar
4351 Tak			-9				
4354 Balkonger			-25				
<b>Sum reparationer</b>	<b>-68</b>	<b>-60</b>	<b>-136</b>	<b>-30</b>	<b>-140</b>	<b>0</b>	

#### Sum reparationer

4500 Planerat underhåll		-200					
4530 Gemensamma utrymmen		-250					
4534 Tvättstuga			-45		-50		Enl styrelsen
4541 VA/Sanitet					-40		Enl styrelsen
4546 Hissar			-67		-80		Enl styrelsen (Avser båda ytterdörrarna)
4547 Stambyre/relining							
4550 Byggnad							
<b>Sum underhåll</b>	<b>0</b>	<b>-450</b>	<b>-112</b>	<b>0</b>	<b>-170</b>	<b>0</b>	

#### Sum underhåll

TSEK	Utfall 2015 Jan-Dec	Budget 2016 Jan-Dec	Utfall 2016 Jan-Okt	Prognos 2016 Jan-Dec	Budget 2017 Jan-Dec	Ändringar 2017 Jan-Dec	Kommentar
4610 Ei	-40	-54	-34	-45	-46		Fortum Markets + Telge Energi +3%
4620 Uppvärmning	-260	-275	-195	-275	-290		Enl budget fr Fortum Värme
4630 Vatten och avlopp	-43	-48	-40	-48	-48		Stihlm Vatten. Enl uppg på faktura
4640 Sophämtning enligt avtal	-11	-11	-8	-11	-12		Stihlm Vatten Avfall +3%
<b>Sum taxeb kostnader</b>	<b>-354</b>	<b>-388</b>	<b>-277</b>	<b>-379</b>	<b>-396</b>	<b>0</b>	

#### Sum taxeb kostnader

TSEK	Utfall 2015 Jan-Dec	Budget 2016 Jan-Dec	Utfall 2016 Jan-Okt	Prognos 2016 Jan-Dec	Budget 2017 Jan-Dec	Ändringar 2017 Jan-Dec	Kommentar
4710 Övriga driftskostnader	-34	-35	-35	-35	-37		Länsförsäkringar +5%
Försäkringspremier	-1	-1	-1	-1	-1		ComiHem
Trivselkonto	-6	-6	-6	-6	-6		Stockholms Stadsnät
Kabel-TV	-26	-23	-26	-23	-33		Lika budget 2016
IT/Bredband	-4	-5	-6	-5	-5		prel 1 300 kr/lgh
Övr fastighetskostnader	-45	-46	-38	-46	-51		Tillfälligt 2015
Fastighetsavgift bostäder					0		
Fastighetsavgift lokaler					-7		Lika budget 2016, stämmoprotokoll saknas
Förbrukningsinventarier	-1	-5	-7	-7	-45		Lika budget 2016, stämmoprotokoll saknas
Juridiska arvoden	-45	-45	-45	-45	-2		Lika budget 2016
Styrelsearvoden	-2	-2	-2	-2	-4		Fastighetsägarna +3%
Revisionsarvoden	-4	-4	-1	-1	-65		Bolagsverket + ev kontorsmitr., porto
Kostn styrelsemöten/årsstämma	-61	-62	-63	-63	-1		Bankkostnader
Ek. förvaltning enligt avtal	-5	-1	-1	-1	-3		Lika budget 2016
Ek. förvaltning extra debiteri	-3	-3	-2	-3	-20		Medl.avg Fastighetsägarna
Administration	-3	-3	-2	-3	-5		
Övriga bankkostnader	-50	-20	-20	-11	-5		
Övriga externa tjänster	-5	-5	-5	-5	-5		
Medlems o föreningsavgifter							
<b>Sum övriga driftskost</b>	<b>-265</b>	<b>-239</b>	<b>-256</b>	<b>-253</b>	<b>-277</b>	<b>0</b>	

#### Sum övriga driftskost







**TSEK**

**Resultat efter avsättning**

Utfall 2015 Jan-Dec	Budget 2016 Jan-Dec	Utfall 2016 Jan-Okt	Prognos 2016 Jan-Dec	Budget 2017 Jan-Dec	Ändringar 2017 Jan-Dec	Kommentar
204	-302	-44	277	-68	0	

**LIKVIDITETSPÅVERKAN**

Resultat budgetår	-68
Avskrivning	236
Nya lån	
Amortering lån	0
Investeringar	
Insats/upplåtelse lgh	
<b>Betalningsnetto</b>	<b>168</b>

## Ordningsregler för medlemmar i bostadsföreningen Smedjan u.p.a

Innehållet i denna medlemsinformation syftar till att skapa trivsel i föreningen och att underlätta det praktiska boendet för medlemmarna. Det är viktigt att vi alla värnar om fastigheten, så att den inte slits ned i onödan.

I BF Smedjan ingår byggnaderna på Vanadisvägen 32 och Västmannagatan 93. Dessa uppfördes 1917.

BF Smedjan är lagfaren ägare till fastigheten, med beteckningen Smedjan 8.

I fastigheten finns idag 35 lägenheter. Varje lägenhet har separata frånluftskanaler och rökgångar. Byggnaden värms med fjärrvärme. Tänk på att lufta elementen någon gång per säsong.

Fastigheten är ansluten till stadsgasnätet.

Medlemmarna ansvarar gemensamt för skötsel och underhåll av fastighetens gemensamma utrymmen.

Tänk på att inte vara för högljudd efter klockan 22.00 (snickeriarbeten med borrar i väggarna, stereon på hög volym etc.). Planerar Du att ha fest och Du har anledning att tro att det kan bli högljutt eller sent, förvarna grannarna, det uppskattas. Det som Du ser som underhållning, kanske inte grannarna uppskattar.

### **Styrelsen**

Föreningsstyrelsen väljs på föreningsstämman i slutet av april varje år. Uppgift om styrelsens sammansättning finns på anslagstavlan i varje port.

Kontakta alltid styrelsen om Du har synpunkter av allmänt intresse eller i övrigt har förslag till förbättringar. Mer delaktighet av medlemmarna uppskattas!

### **Årsavgift**

Årsavgiften uppdelas i likstora månadsavgifter. Årsavgiften inbetalas till Fastighetsägarna som sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Bankgirokonto                      419-9048

Månadsavgiften skall, utan påminnelse från föreningen, inbetalas i så god tid att den är föreningen tillhanda senast första helgfria dag i månaden. I annat fall tas förseningsavgift ut. Förseningsavgiftens storlek beslutas på årsstämman. Avgiften är för närvarande 400 kr.



## Övriga avgifter

Föreningen tar ut avgifter för att administrera överlåtelse, pantsättning, uthyrning i andra hand samt om medlem inte fullgjort arbetsplikt vid av årsmötet beslutade gemensamma aktiviteter eller vid otillåten renovering.

- Överlåtelseavgift tas ut av medlem när denne beviljas medlemskap.
- Pantsättningsavgift tas ut av medlem vid varje registreringstillfälle och bank. Det vill säga en avgift för registrering av ett eller flera nya lån från en och samma bank.
- Avgift för andrahandsuthyrning tas ut av medlem om styrelsen beviljar en ansökan om uthyrning.
- Avgift för ogjord arbetsplikt tas ut av medlem som inte deltagit vid, av årsmötet beslutad gemensam aktivitet.

Avgifternas storlek beslutas av årsstämman och är för närvarande.

Överlåtelseavgift:	1000 kr
Pantsättningsavgift:	400 kr
Uthyrningsavgift:	1500 kr
Ogjord arbetsplikt	500 kr
Otillåten renoveringsåtgärd	5 000 - 10 000 kr

## Andrahandsuthyrning

Vill Du hyra ut i andra hand, måste du få skriftligt tillstånd från styrelsen. För att andrahandsuthyrning ska godkännas måste giltigt skäl finnas. Exempel på detta är:

- Arbete på annan ort
- Studier på annan ort

Gången vid andrahandsuthyrning är följande:

1. Skriftlig ansökan om andrahandsuthyrning lämnas till föreningens styrelse.  
Ansökan ska innehålla:
  - Motiv för uthyrning (t.ex. utlandsstudier)
  - Period
  - Till vem/vilka uthyrningen ska ske
  - Underlag; utkast till uthyrningsavtal samt eventuellt godkännande från kreditinstitut (om sådant krävs)
  - Var och hur styrelsen kan nå medlemmen under uthyrningstiden
2. Föreningens styrelse tittar på
  - Avtalet (att det finns, har en korrekt utformning, stämmer med ansökan)
  - Lämpligheten hos personen/personerna som ska hyra
3. Styrelsen lämnar skriftligt besked efter beslut på styrelsemöte
4. Uthyrning kan startas, givet att beskedet från punkten ovan tillåter uthyrning.

Observera att ovanstående process tar en del tid (styrelsen träffas normalt cirka en gång i månaden) se därför till att vara ute i god tid.



Notera att:

- Det är fråga om andrahandsuthyrning oavsett om personen/personerna som bor i lägenheten betalar någon hyra eller inte.
- Släkt till medlemmar i föreningen har ingen generell rätt att utnyttja lägenheten, även i sådana fall krävs godkännande för andrahandsuthyrning.
- Medlemmen som hyr ut har fullt ansvar för sin hyresgäst gentemot föreningen.
- Det är fråga om andrahandsuthyrning oavsett om det avser hela eller endast delar av lägenheten. En inneboende är med andra ord en andrahandshyresgäst.
- För de som orsakar merkostnader (vilket oftast beror på att ovanstående regler inte följs) har föreningen möjlighet att ta ut ytterligare avgift på upp till 50% av den normala avgiften för lägenheten.

Se även föreningens stadgar §16 och §18 om andrahandsuthyrning.

### **Renovering av lägenheter**

Ska Du renovera Din lägenhet? Läs först stadgarna. Har Du några frågor gällande bestämmelser kring renovering, ta kontakt med någon i styrelsen. Läs noggrant § 11 om renovering som innebär väsentlig förändring av lägenheten.

I de fall renoveringen kräver bygglov eller bygganmälan, ska styrelsen kontaktas och kopia av bygglovet lämnas till styrelsen innan renoveringen börjar. För ansökan om bygglov vänd Dig till Stockholms Stadsbyggnadskontor.

För mindre byggnadsåtgärder finns "Bygglov över disk"; en snabb handläggning av enkla ärenden. Till dessa räknas bl. a:

- Mindre ändring inom enstaka lägenhet, som ny eller vidgad dörröppning i bärande innervägg,
- Installation av nytt WC eller dusch,
- Installation av öppen spis eller liknande som ansluts till befintlig rökkanal,
- Sammanslagning eller delning av enstaka lägenheter.

Kontrollera alltid för säkerhets skull med Stadsbyggnadskontoret att inga ändringar i reglerna skett.

Den medlem som avser att renovera lägenhetens kök, badrum, dusch eller WC skall meddela detta till styrelsen i god tid, lämpligen redan vid ansökan om bygglov. Vid dessa tillfällen vill föreningen passa på att utföra partiella byten av lodräta stammar. Dessutom ger det föreningen möjlighet att hålla koll på vilka stammar som är utbytta.

För ombyggnad som saknar tillstånd eller utförts på felaktigt sätt utgår en avgift. Ombyggnaden kan beivras av föreningen och kan tvinga medlemmen att återställa lägenheten till ursprungligt skick.

Lägenhetsritningar finns i viss omfattning hos styrelsen.



### Att tänka på vid renovering

- Om Du under renoveringsarbetet behöver stänga av vatten eller el för en kortare period måste detta meddelas övriga berörda medlemmar i båda trappuppgångarna i god tid. Tänk på att stänga av huvudvattenkranen, inte sidovattenkranar.
- Använd inte trapphuset som upplag/arbetsplats när Du renoverar
- Meddela grannarna att renovering ska genomföras
- Utför inte störande arbeten mellan 22.00 och 08.00 på vardagar.
- Om hissen ska användas för att transportera material, vänligen akta inredningen i den. Ett bra alternativ är att klä in hissen med plast eller liknande som skyddar invändigt.

### **Försäkringar**

Fastigheten är för närvarande försäkrad i Länsförsäkringar.

De flesta försäkringsbolag på den svenska marknaden har tilläggsförsäkring till hemförsäkringen avseende bostadsrätt. Tillägget täcker bostadsföreningens självrisk om medlemmen är vållande till skada på föreningens fastighet.

Föreningen har skadedjursförsäkring. Har Du skadedjur i Din lägenhet eller upptäcker skadedjur i föreningens gemensamma utrymmen, kontakta styrelsen. Ibland kan även angränsande lägenheter behöva saneras.

### **Balkonger**

Det ligger på den enskilde medlemmen att se till att balkongen tillhörande lägenheten är i gott skick, både för att undvika obehag för grannar och skador på huset. Särskilt viktigt är det att skotta bort snö på vintern från kungsbalkongerna på våning 5. Annars finns risk för att smält snö som åter fryser spränger sönder plåten, med vattenläckor till undervarande lägenhet som resultat. Underlåtenhet att underhålla balkong kan medföra ekonomiskt ansvar vid skada på fastigheten.

Mata inte fåglar från balkong eller fönster!

### **Portar**

För att göra det så svårt som möjligt för obehöriga att vistas i föreningens utrymmen, se alltid till att portarna och dörrar i gemensamma utrymmen går i lås! Detta gäller även dörrar ut mot gården och till källare och vind. Speciellt vintertid kan portarna mot gatan vara svåra att få i lås. Vi har tidigare haft påhälsning av oönska nattgäster i allmänna utrymmen.

Portkoden kan användas dygnet runt. Ändring av portkoden meddelas skriftligen.

### **Trapphuset**

Trapplyset lyser ca 7 minuter sedan Du tryckt på knappen. Man kan även trycka på knappen när lyset är tätt för att förlänga intervallet. Om en glödlampa går sönder i trappbelysningen, finns det nya glödlampor i elskåpen på varje våning.

För allas trevnad och av brandutrymningsskäl är det inte tillåtet att förvara byggmaterial, ställa upp cyklar eller barnvagnar, flyttgods eller liknande i trapphusen.



## Eldstäder

I fastigheten har uppvärmningen ursprungligen byggts på lokala eldstäder i form av kakelugnar och vedeldade köksspisar. Denna uppvärmning ersattes för många år sedan av vattenburen värme, som idag ”erhålls” med hjälp av en fjärrvärmecentral (placerad i källaren). Genom årens lopp har många av de ursprungliga eldstäderna i fastigheten plockats bort och de gamla rökkanalerna fungerar idag som vanliga ventilationskanaler. För att få bruka en eldstad (som inte utgör den primära källan för uppvärmning) krävs att eldstaden och rökkanalen brandskyddskontrolleras minst vart åttonde år. Om sådan kontroll inte genomförts med godkänt resultat och finns dokumenterad råder totalt förbud mot all form av eldning.

Ovanstående är mycket viktigt att alla i föreningen följer eftersom de säkerhetsmässiga och ekonomiska konsekvenserna är mycket stora.

- Vid eldning riskerar man annars både sitt eget och sina grannars liv.
- Skadorna från en brand orsakad av eldning i en eldstad som inte är kontrollerad och godkänd omfattas inte med säkerhet av föreningens fastighetsförsäkring.

Då de kvarvarande eldstäderna är ojämnt fördelade mellan lägenheterna och inte längre brukas för uppvärmning av fastigheten utan endast för ”nöjes” skull gäller, att varje lägenhetsinnehavare som har en eller flera eldstäder själv får välja om den/de ska kunna användas för eldning och om så är fallet bekosta besiktning.

För att föreningen ska kunna hålla ordning på status för de eldstäder som finns i huset gäller att en kopia på genomförd och godkänd kontroll ska finnas i lägenhetsregistret för att lägenhetsinnehavaren ska få använda en eldstad.

Innan besiktning är genomförd och kopia på protokoll är styrelsen tillhanda råder alltså eldningsförbud!

## Förvaringsutrymmen

Källar- och vindsutrymmen finns till varje lägenhet. Vindsörrarna låses **inte** automatiskt utan måste låsas med nyckel. Ljuset på vind och i källare släcks **inte** automatiskt utan måste släckas när man lämnar vind eller källare.

Det har förekommit inbrott och inbrottsförsök på vind och källare! Förvara inte stöldbärlig egendom i dessa utrymmen!

Med anledning av brandrisk, får inga lösa föremål förvaras i gångarna på vind, källare eller i trapphusen! Förvara heller inte brandfarligt gods på vind eller i källare.

## Gården

Cyklar ska ställas i cykelställ på gården eller i cykelrummet i källaren på Västmannagatan 93. Det är inte tillåtet att ställa cyklar i trapphus eller entré.

Under sommaren finns utemöbler och grill på gården. För allas trevnad se till att dessa är i samma skick som du vill finna dem när du använt dem.

För allas trevnad, fimp inte på gården.



## **Tvättstuga**

Tvättstugan finns i källaren på Vanadisvägen 32. Här finns också torkrum med mangel. Bokning sker genom tavla på väggen utanför tvättstugan. Respektera gällande tvättider! Torkmöjligheterna kan användas 45 minuter efter avslutad tvättid. Med lägenheten medföljer en nyckel till låskolv som sätts på den tid man önskar använda tvättstugan. Om nyckeln tappas bort, kontakta någon i styrelsen för en ny. För ny nyckel debiteras en avgift om 300 kr.

Är bokad tid inte påbörjad inom **en timme** från start kan annan medlem utnyttja tiden.

Innan du lämnar tvättstugan:

- Rensa filtret i torktummlaren
- Rensa filtret i torkskåpet
- Torka av tvättmaskiner från tvättmedelsrester
- Torka av golven
- Låt inte tvätt hänga kvar i torkutrymmen eller ligga kvar i tvättstugan
- Bygel-bh får inte tvättas i tvättmaskinerna.

Om tvättmaskin eller torktummlare går sönder, kontakta någon i styrelsen och sätt en daterad lapp på den trasiga maskinen.

## **Grovsopor, hushållsavfall och returpapper**

För hushållsavfall har föreningen installerat en sopsugsanläggning i källaren under entrén på Västmannagatan 93. Hushållsavfall läggs väl förpackat i sopnedkastet i entrén till Västmannagatan 93. Påsarna får inte vara större än att de med lätthet går ned i inkastet, i annat fall kan de leda till stopp vid sophämtningen som sker på måndagar. Tänk på att trycka igen luckan till nedkastet ordentligt efter er för att undvika soplukt i huset.

Anläggningen i källaren är ventilerad med en frånluftsfläkt från cykelrummet ut mot Västmannagatan. För att ventilationen ska fungera måste dörren in till cykelrummet hållas stängd. Om dörren lämnas öppen leder även det till soplukt i huset.

Föreningen har inget grovsoprum, utan det är upp till varje medlem att ta hand om dessa. Under "Avfallshantering" i telefonkatalogens kommuninformation finns information om närmaste sopstation och öppettider.

Ställ inte ut Din soppåse i trapphuset i väntan på transport till soptunnan. Den lukt som Du vill slippa vill också övriga medlemmar slippa. Dessutom kan den utgöra brandfara i trapphuset.

Olika typer av returpapper glas, metall och plast lämnas vid returpappersåtervinning som finns på Dalagatan, Karlbergsvägen eller Dannemoragatan.

Grovsopor av alla slag kan lämnas vid återvinningsstationen i Vanadisberget under Vanadislunden.

Under julsäsongen och då det är dags att kasta ut julgranen, lämna den på avsedd plats, inte på trottoaren utanför porten.

### **Hissar**

Föremål som tappas mellan hissen och våningsplanen ner i hisstrumman kan kostnadsfritt hämtas upp i samband med den årliga besiktningen. Vid annan tidpunkt till självkostnadspris för berörd medlem.

Vid fel på hissarna, kontakta någon i styrelsen.

### **Bredband**

Fastigheten är ansluten till Stockholms stadsnät (fiber). I varje lägenhet finns en tjänstedelare för anslutning. I avgiften till föreningen ingår en bredbandsuppkoppling 100/100. Övriga tjänster (snabbare bredband, tv och telefoni) kan inhandlas av Stockholms stadsnät eller deras leverantörer.

Fastigheten är även ansluten till Com Hem (kabel) som även de tillhandahåller bredband, TV och telefonitjänster.

### **Övrigt**

Meddelanden från föreningen till medlemmarna sker via anslagstavla i porten eller till medlemmens brevlåda i fastigheten om inte annat är överenskommet. Information kan även skickas ut via föreningens facebookgrupp eller e-post.

Trappstädningen sköts av en städfirma en gång i veckan.

Rökning är inte tillåten i trapphus och övriga allmänna utrymmen inom fastigheten.

Nyckel till elskåp har tillställts varje lägenhet. I elskåpet hittar Du lampor till takarmaturen i trapphuset. Om en lampa gått sönder, byt den!

Tänk på att använda dörrhandtagen när Du stänger dörrar till lägenhet och hiss.

Antenner får inte monteras på balkong eller utanför fönster utan styrelsens godkännande.

Namnskylt till ytterdörr ombesörjes av styrelsen till självkostnadspris för medlemmen.

### **Akutsituationer**

Vid brand eller översvämning ring 112.

Huvudkranar för vatten och gas finns i källaren på Vanadisvägen 32, gången till vänster, längst bort mot ytterväggen.

### **Delaktighet**

Till sist vill vi bara påminna om att delaktighet av alla medlemmar ökar trivseln i föreningen!