

Brf Södergatan
Årsredovisning 2019



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Kallelse till årsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Södergatan till ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2019.

Tid: Måndagen den 29 juni 2020, klockan 19.00.
Plats: Sätunakyrkans lokal, Södergatan 23
(ingång på baksidan)

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av 2 justeringspersoner, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
 1. Motion gällande miljö invid gångvägen mellan Södergatan 13 och 15, fem förslag nr 1:1 – 1:5.
 2. Motion gällande utdelning av ordningsregler
 3. Motion gällande bevakningskameror
 4. Motion gällande uthyrning i andra hand
 5. Motion gällande bokning av tvättstugan
 6. Motion gällande nytt nyckelsystem
 7. Förslag från styrelsen gällande stadgeändring, komplettering § 27 och § 29, första beslutet
18. Stämmans avslutande

Anmälda ärenden: Enligt 12 § i nuvarande stadgar skall medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Rösträtt: Angående medlems rösträtt hänvisas till 14 § i stadgarna.

Årsredovisning för Brf Södergatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Södergatan registrerades 1989.08.28. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Nuvarande stadgar registrerades i augusti 2019 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:258-261 med gatuadresserna Södergatan 9-17, 16-18 samt 22-38 i Märsta, Sigtuna kommun. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus i maximalt 6 våningar med underliggande garage. Byggnaderna är uppförda 1991-1993.

Av föreningens 225 lägenheter är, per 2019.12.31, 223 st upplåtna med bostadsrätt. AB Sigtunahem innehar 11 st av dessa. Föreningen innehar 2 bostadsrätter, som tillsvidare upplåts med hyresrätt.

Bostäder	225 st
Lokaler	14 st
Garage	213 st
Förråd	47 st
Total bostadsarea uppgår till	17 938 m ²
Total lokalarea, exklusive garage och förråd, uppgår till	1 495 m ²

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelse för tiden 2019-01-01 - 2019-05-29

		Vald t o m år
William Micalsen	Ordförande	2020
Raymond Hörnfeldt	Sekreterare	2019
Margareta Wejderstam-Magnusson	Ledamot	2020
Marie-Louise Angfjord	Ledamot	2019
Britt-Marie Andersson Dahlén	Ledamot	2019
Bertil Jansson	Suppleant	2019
Gunilla Stavö	Suppleant	2019

Styrelse för tiden 2019-05-29 - 2019-12-31

		Vald t o m år
William Micalsen	Ordförande	2020
Raymond Hörnfeldt	Sekreterare	2021
Margareta Wejderstam-Magnusson	Ledamot	2020
Marie-Louise Angfjord	Ledamot	2021
Kari Hästö	Ledamot	2021
Gunni Granudd	Suppleant	2020
Ylva Holmberg	Suppleant	2020

Revisorer

BOREV Revision AB	Extern revisor
BOREV Revision AB	Revisorssuppleant

Valberedning

Karen Salmose	Sammanställande
Ingrid Noterius	
Sten Gahnström	

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019.05.29.
Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Under 2019 har föreningen haft avtal med följande företag:
Sweax AB (fastighetsskötsel och städ), Com Hem AB (gruppavtal: kabel-TV, bredband och telefon), Heyoka Production (hemsida), Bravida (fastighetsjour), Securitas (bevakning), RagnSells och Suez (renhållning), Sigtuna kommun (renhållning och vatten/avlopp), Fortum (fjärrvärme), Vattenfall (elnät), Bodens energi (el) och Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 30 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 32 st).
Antal medlemmar vid årets utgång 268 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättshavaren har skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 4 965 794 kr, varav reparationer 1 140 402 kr. Utöver detta har två hissar renoverats under året. Dessa kostnader redovisas under hisskostnader i not 3.
De största underhållsätgårderna under året har varit:

Ombyggnation restaurang Indian Palace	2 400 000 kr
Målning trapphus	541 515 kr
Ventilationsrengöring och filterbyte	244 101 kr
Maskinbyten i tvättstugor	199 441 kr
Stamspolning	191 606 kr
Lekplats	114 965 kr

Hysesintäkter

Totala hyresintäkter svarar för 16% av föreningens totala intäkter.

Avgifts- och hyresändringar

Lokalhyrorna har förändrats enligt index eller separata överenskommelser. Hyra för föreningens garageplatser höjdes med 100 kr per månad från den 1 juli 2019. Årsavgifterna förändrades den 1 januari 2019. Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Com Hem AB gällande TV, bredband och telefoni. Från den 1 januari 2019 debiteras den faktiska kostnaden per lägenhet.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	20 134 tkr	20 594 tkr	20 441 tkr	20 380 tkr
Rörelseresultat	962 tkr	4 455 tkr	5 017 tkr	3 533 tkr
Balansomslutning	294 940 tkr	294 497 tkr	301 933 tkr	303 986 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	35%	35,43%	33,09%	31,22%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	10 219 kr	10 373 kr	11 089 kr	11 438 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	905 kr	963 kr	963 kr	963 kr
Räntekänslighet*	11,29	10,76		

*Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamheten under 2019

Under året har föreningens expedition haft öppet under varje onsdag förmiddag. Det har påbörjats en renovering/installation av en ny ventilationsanläggning i en av de uthyrda lokalerna och det pågår en diskussion om en uteplats till de två restaurangerna. Ett byte av belysning till mer energisnål och miljövänlig sådan har utförts i trapphusen och även i garaget. Vissa av tvättstugorna behöver under kommande år ses över då utrustningen börjar bli till åren. Året har ur störningshänseende varit lugnt, endast 5 st ärenden där anmälan om störningar har inkommit mot grannar

De sista hissarna i de högre husen har renoverats; Södergatan 32 och 38. Vi har åtgärdat anmärkningarna som framkom vid ventilationskontrollen 2018. Under våren byttes de gamla och slitna lekutrustningarna ut. Som ett led i att sänka värmekostnaderna har undercentralerna att gått igenom och förslag på modernisering har tagits in. Det har installerats en råttfälla i inkommande vattenledning efter ett stort problem med skadedjur.

Verksamheten under 2020

Ovk-besiktning skall genomföras och åtgärder vidtas vid behov. Stuprör kontrolleras och åtgärdas.

Indiska restaurangens frånfrånluftaggregat färdigställs under våren 2020. Arbete pågår med att färdigställa husmanskostdelen.

Under årets början har det uppkommit några takläckage på fastigheterna. Läckagen har åtgärdats.

Covid -19

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 kan komma att ha en negativ effekt på föreningens resultat för år 2020. Hur stor effekten blir är oklart, styrelsen följer aktivt utvecklingen för att kunna hantera den uppkomna situationen.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan, vilket under 2019 innebar en avsättning med 1 080 000 kr.

Föreningen har under året amorterat 2 600 000 kr (1,4%) av föreningens ingående skuld 2019.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 000 000	8 944 428	21 950 884	4 454 567
Disposition av 2018 års resultat		750 000	3 704 567	-4 454 567
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				961 970
Belopp vid årets utgång	<u>69 000 000</u>	<u>9 694 428</u>	<u>25 655 451</u>	<u>961 970</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	25 655 451
Årets resultat	<u>961 970</u>
	26 617 421

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	1 080 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>25 537 421</u>
	26 617 421

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER		
	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	16 236 568		17 269 354
Hysesintäkter	3 224 321	19 460 889 1	3 044 471
			20 313 825
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		673 501 2	280 132
SUMMA INTÄKTER		<u>20 134 390</u>	<u>20 593 957</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-7 858 732	3	-7 921 229	
Administrationskostnader	-307 580		-298 750	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-538 275	-8 704 587 4	-491 975	-8 711 954
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-1 140 402		-628 421	
Underhåll	-3 825 392	-4 965 794	-980 062	-1 608 483
Personalkostnader		-121 503 5		-127 272
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader		-2 590 001 6		-2 590 001
RÖRELSERESULTAT		3 752 505		7 556 247
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Reavinst kortfristiga placeringar	183 577		0	
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-2 974 112	-2 790 535	-3 101 680	-3 101 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		961 970		4 454 567
ÅRETS RESULTAT		<u>961 970</u>		<u>4 454 567</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	259 058 302	6	261 648 303	
Mark	22 962 794	282 021 096	22 962 794	284 611 097
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Insats egna lägenheter		70 013		70 013
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	14 212		25 360	
Skattekonto	8 094		8 099	
Momsfordran	536 525		0	
Kortfristig fordran	21 321		0	
Förutb kostnader	362 493	942 645 7	358 152	391 611
Kassa och bank		11 906 274		9 424 084
SUMMA TILLGÅNGAR		294 940 028		294 496 805

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	69 000 000		69 000 000	
Yttre reparationsfond	9 694 428	78 694 428	8 944 428	77 944 428
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	25 655 451		21 950 884	
Årets resultat	961 970	26 617 421	4 454 567	26 405 451
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		180 700 000 8		183 300 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	2 600 000		2 600 000	
Momsskuld	0		35 100	
Leverantörsskulder	4 400 848		2 514 828	
Övriga kortfristiga skulder	0		0	
Egna skatteskulder	46 372		33 401	
Personalens källskatt	32 697		32 652	
Sociala avgifter	12 498		18 419	
Deposition	18 120		18 120	
Upplupna kostnader	172 662		191 878	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	1 644 982	8 928 179 9	1 402 528	6 846 926
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		294 940 028		294 496 805

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 113 791 368 kr.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader 118 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	Hysesintäkter	
	2019	2018
Hyra bostad	214 874	210 672
Hyra garage	1 106 334	955 700
Hyra förråd	288 066	288 027
Hyra lokal	1 615 047	1 590 072
SUMMA	<u>3 224 321</u>	<u>3 044 471</u>

NOT NR 2

	Övriga intäkter	
	2019	2018
Kabel TV-avgifter	561 480	162 175
Övriga intäkter	<u>112 021</u>	<u>117 957</u>
SUMMA	<u>673 501</u>	<u>280 132</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel och städ, entreprenad	1 469 178	1 443 993
Fastighetsskötsel, extra tjänster	335 676	286 621
Städ, extra tjänster	0	0
Hissar	982 069	880 354
Bevakningskostnader, serviceavtal, besiktningar	189 456	319 097
EI	616 712	553 344
Värme	2 354 226	2 441 414
Vatten	492 074	487 711
Sophämtning	477 581	561 800
Försäkringar	187 599	174 315
Kabel TV	562 516	526 860
Förbrukningsinventarier	0	0
Kundförlust	0	12 600
Revision	15 831	16 436
Övriga förvaltningskostnader	<u>175 814</u>	<u>216 684</u>
SUMMA	<u>7 858 732</u>	<u>7 921 229</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992/1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1.377 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Löner och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelsen	109 005	108 853
Övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	109 005	108 853
Sociala avgifter	<u>12 498</u>	<u>18 419</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	<u>121 503</u>	<u>127 272</u>

NOT NR 6

Sätuna 3:258-261

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taxeringsvärde:	253 845 000	199 315 000
Byggnadsvärde	189 076 000	145 992 000
Markvärde	<u>64 769 000</u>	<u>53 323 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>253 845 000</u>	<u>199 315 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	231 000 000	180 200 000
Lokaler	22 845 000	19 115 000

Bokfört värde:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggnader	305 209 797	305 209 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 561 494	-40 971 493
Årets avskrivningar	<u>-2 590 001</u>	<u>-2 590 001</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 151 495	-43 561 494
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	<u>259 058 302</u>	<u>261 648 303</u>

NOT NR 7

Förutbetalda kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Trygg Hansa	63 925	59 749
Övr förutbelda kostnader	<u>298 568</u>	<u>298 403</u>
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER	<u>362 493</u>	<u>358 152</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2020-12-01	1,64%	35 250 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,46%	42 000 000
Stadshypotek	2022-12-01	1,65%	36 800 000
Stadshypotek	2023-10-30	1,79%	34 000 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,99%	35 250 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>183 300 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-2 600 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>180 700 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			170 300 000

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupna räntor	78 829	101 433
Upplupet revisionsarvode	16 610	16 700
Övriga upplupna kostnader	<u>77 223</u>	<u>73 745</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>172 662</u>	<u>191 878</u>

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	198 750 000	198 750 000


NOT NR 11

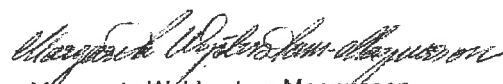
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

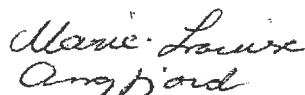
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

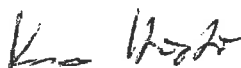
Märsta den 26/3 2020


William Micalsen


Raymond Hörnfeldt


Margareta Wejderstam-Magnusson



Marie-Louise Angfjord


Kari Hästö

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 16 maj 2020

BOREV Revision AB


TOMAS ERICSSON
Aukt. revisor

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 Bostadsrättsföreningen Södergatan för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 *Revisorers 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 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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:

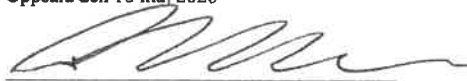
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 16 maj 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

1

Motion till Brf Södergatans årsmöte 2020

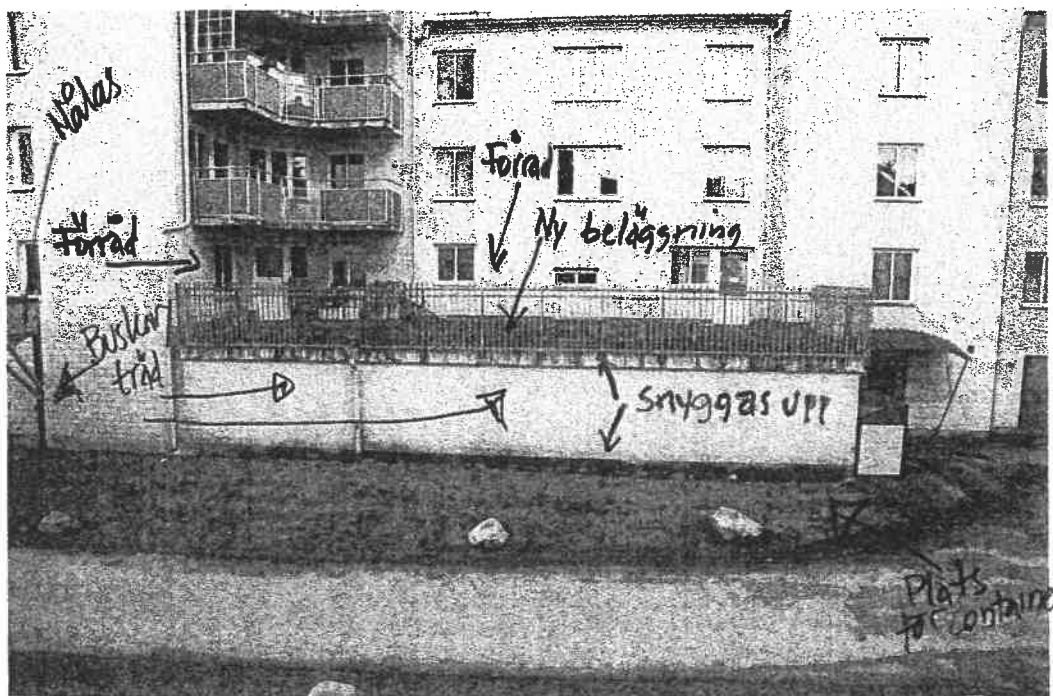
Vi bor i en välvårdad bostadsrättsförening. Samarbetet med externa leverantörer fungerar väldigt bra, inte minst när vi ser på hur våra utomhusytor vårdas och sköts om under alla årstider. Detsamma gäller fastigheten. All heder åt styrelse och förvaltare.

Dock finns det några små minustecken som inte riktigt lever upp till den i övrigt höga standarden. En sådan plats är "gångvägen" mellan Södergatan 13 och 15.

Denna väg används för dagliga varutransporter till Söderbrinkens förskola, lämnning och hämtning av barn och till placering av container (som står på plats en gång i månaden) och grusautomat. Dessutom passerar många människor dagligen tex på väg till eller från Märsta centrum, kommunhuset eller vårdcentralen.

Den "mur"/vägg (se bild) som finns vid förskolans terrass är inte särskilt välskött. Både i nedkant och i överkant har åren satt sin prägel. Själva terrassen, som disponeras av Sigtuna kommun för Söderbrinkens förskola, är inte heller särskilt välvårdad.

Detta har föranlett oss, som har utsikt mot såväl gångväg som terrass, att fundera på lämpliga åtgärder för att få till en förbättring och uppsnygning också för denna passage med tillhörande gräsyta. Och det utan alltför stora ekonomiska satsningar.



Här är vårt förslag i korthet

- 1:1 1. Själva muren tvättas och eventuellt målas.
- 1:2 2. Lämpliga buskar/träd planeras på intilliggande gräsyta för att skymma muren. Kan också planteras så att den fula grusapparaten blir lite mindre iögonfallande. Grusapparaten kan kanske också målas i tex en grå ton för att bättre smälta in i omgivningen
- 1:3 3. En mer permanent plats för containern ordnas. Lämpligt med plattor eller asfalt för ett mer varaktigt underlag. Som det är nu körs gräsytan sönder vid leverans och hämtning av containern. Dessutom blir det ofta väldigt lerigt för oss boende att komma fram till containern.
- 1:4 4. Förskolan erbjuder enklare förråd att placera på terrassen för det material som idag ligger löst på terrassen.
- 1:5 5. Någon behandling initieras för ogräsbekämpning på terrassen – eller ännu hellre en helt ny beläggning.

Anna-Karin Alm

Södergatan 15 A

anna-karin.alm@hotmail.com

Jan-Peter Alm

Södergatan 15 A

jpalm46@hotmail.com

Motioner och svar på inlämnade motioner till Brf Södergatans årsstämma 2020-06-29

Nr 1

Motionär: Anna-Karin Alm, Jan-Peter Alm, Södergatan 15 A

Förslag: 5 förslag gällande "gångvägen" mellan Södergatan 13 och 15, se fg. sidor (Förslag 1:1 – 1:5)

Motivering: Se fg. sidor.

Styrelsens

svar: 1:1 Muren tvättas. Styrelsen bifaller förslaget.
1:2 Viss plantering kommer att ske. Styrelsen bifaller förslaget.
1:3 Sandfickan (containern) flyttas och målas grön. Styrelsen har påbörjat arbetet.
1:4 & 1:5 Beträffande utemiljö vid förskola förordar styrelsen att vicevärden tar upp en diskussion med förskolan om lämpliga åtgärder enär ansvaret för den delen inte är föreningens. Styrelsen avstyrker förslaget.

Nr 2

Motionär: Rita Lyngbrant, Ylwa Tammert, Viveka Mämmi, Södergatan 26

Förslag: Ordningsregler skrives ut och godkännes av den boende angående tystnad, tvätt, städning och sophantering. Distribueras av föreningen alt. trygghetsvärdar. Ordningsregler/information bör ges till redan boende och till alla nyinflyttade samt signeras av de boende att de mottagit informationen.

Motivering: Mycket dålig koll för tillfället. Ex. sopsorteringen: Saker som tex skall till Brista ställs i soprummet vilket medför en kostnad för föreningen för att forslas bort.

Styrelsens

svar: Styrelsen anser att ordningsregler som anges på föreningens hemsida är tillräckligt, men uppdrar åt vicevärden att kopiera ordningsreglerna för utdelning till nyinflyttade. Soprummen kontrolleras av Sweax varje vecka och rensas från sådant som där inte skall finnas. Styrelsen avstyrker motionen.

Nr 3

Motionär: Rita Lyngbrant, Ylwa Tammert, Viveka Mämmi, Södergatan 26

Förslag: Kameraövervakning entréer samt soprum.

Motivering: Så man ser om obehöriga går in. I soprum vem som kastar och ställer in. Så man efterhand kan se om något hänt.

Styrelsens

svar: Styrelsen avstyrker kameraövervakning av kostnads- och hanteringskäl.

Nr 4

Motionär: Rita Lyngbrant, Ylwa Tammert, Viveka Mämmi, Södergatan 26

Förslag: Andrahandsuthyrningsregler ses över och att kontrakt skrives och godkännes av hela styrelsen. Samt att ny hyresgäst lämnar referenser samt vilka som ska bo i bostaden. Kopia av kontrakt mellan parterna till styrelsen.

Motivering: Den boendes trygghet.

Styrelsens

svar: Styrelsen anser att det är tillräckligt med att två ledamöter som godkänner andrahandsuthyrningskontrakt. Styrelsen anser att referenser för andrahandsuthyrningsgästen är borätsinnehavarens ensak. Styrelsen har beslutat att inte tillåta husdjur i andrahandsuthyrda bostäder. Styrelsen avstyrker motionen.

Nr 5

Motionär: Rita Lyngbrant, Ylwa Tammert, Viveka Mämmi, Södergatan 26

Förslag: Elektronisk tvättstugebokning, tex app el. dylikt

Motivering: Veta vem som tvättat och inte städat. Förhindra att obehörig nyttjar tvättstuga och att ordningsreglerna följs, tex endast för familjetvätt.

Styrelsens

svar: Styrelsen avstyrker elektronisk tvättstugebokning av kostnads- och hanteringskäl.

Nr 6

Motionär: Rita Lyngbrant, Ylwa Tammert, Viveka Mämmi, Södergatan 26

Förslag: Nyckelsystemet till fastigheterna i samtliga huskroppar A-D samt soprum. Porttelefon, bricksystem eller kopieringsskyddade nycklar? Kopieringstillstånd inför begränsning för tillträde per portuppgång den boende behöver, tex tvättstuga, soprum mm.

Motivering: För mycket nycklar i omlopp samt mycket gammalt system. Risk för att obehöriga har tillgång till fastigheten samt kod lämnas ut. Tryggheten för dom boende måste ha första prioritet.

Styrelsens

svar: Styrelsen avstyrker nytt nyckelsystem av kostnads- och hanteringskäl. Styrelsen bevakar att portkoderna bytes oftare än idag.

Förslag från styrelsen gällande stadgeändring

Den markerade texten är ny och kompletterar tidigare skrivning i § 27 och § 29.

- 1. § 27 Yttre fasta installationer på balkong, uteplats och fasad, för vilka krävs bygglov, får utföras om godkänt bygglov beviljats av Sigtuna kommun samt har godkänts av styrelsen. Sådana installationer, enligt ovan, som inte kräver bygglov måste godkännas av styrelsen.**
- 2. § 29 Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten samt sådana yttre fasta installationer som omnämns i § 27 som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.
Bostadsrättshavaren är skyldig att ta bort sådana yttre fasta installationer, som omnämns i § 27, om det är nödvändigt för genomförande av styrelsen beslutade åtgärder.**

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.