

## BRF Kattan Större nr 2



# KALLELSE TILL ÅRSMÖTE 2019

- Föreningsstämma
- Husmöte

Tisdag 7 maj kl. 19.00 i pingisrummet

Alla medlemmar hälsas hjärtligt välkomna!

## Innehållsförteckning

- Ordföranden har ordet
- Dagordning föreningsstämma
- Årsredovisning
- Revisionsberättelse
- Valberedningens förslag
- Motioner samt styrelsens yttranden över dessa

Kära medlemmar!

Så var det dags för ett av de säkraste vårtecknen på Mariaberget - Kattan Större den andras årsmöte! Jag sprang förresten på en förklaring till varför Blecktornsgränd heter som den heter. Det ursprungliga namnet (1600-tal) var Bläck Toorns gränden och den fick sitt namn av en byggnad som låg i korsningen med Beswärgatan, nuvarande Brännkyrkagatan. Huset kallades Bläcktornet och namnet kom från att man blekte tyger och garn i solen längs väggarna, för att få ljusare färger, t e x vita tyger. Där vårt hus står idag, kan man anta att det på den tiden i stort sett bara fanns kalt berg och buskar.

Idag är det annorlunda: Vårt hus lyser i kapp med vårsolen - nu i sin ursprungliga färgskrud!

**ÅRSMÖTET - tisdagen den 7 maj kl. 19.00:**

**Alla är hjärtligt välkomna till "pingisrummet". Vi börjar med den ordinarie föreningsstämman kl. 19.00. Efter stämman och det efterföljande husmötet vill styrelsen blygsamt kompensera för förra årets "kaffe" genom att servera lite vin och snittar på gården!**

Året som gått har ju framförallt präglats av upprustningen av fasaden. Från att ha varit en brungrå, sliten kåk, som inte drog så många blickar till sig, används nu bilder på huset ofta av mäklarna som illustration till hur mysigt det är på Mariaberget. Det är ett bra betyg om något!

Vid sidan av det yttre har vi äntligen fått ordning på vårt förhållande till sopor. Efter lite provningar inledningsvis fungerar nu återvinnningen utmärkt.

Det framtida utvecklingsarbetet kommer att fokusera på takunderhåll och upprustning av värmesystemet. Vi planerar också för det framtida stambytet - men dit är det uppemot 30 år.

Det finns naturligtvis mycket annat att prata om. Det gör vi i det efterföljande husmötet.

Än en gång – Hjärtligt välkomna!



Lasse Andersson  
Ordf.

# Dagordning föreningsstämma 2019

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

# Årsredovisning

---

## *Brf Kattan Större nr 2*

716417-4679

Styrelsen för Brf Kattan Större nr 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och två källarförråd med hyresrätt.

## STYRELSEARBETE

Styrelsen hade vid årets början fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter. Efter föreningsstämman i maj har styrelsen haft fyra ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Ordförande under hela verksamhetsåret har varit Lasse Andersson. Sekreterare under samma period har varit Göran Engelbo och ordinarie styrelseledamot Lisa Högberg. Fram till föreningsstämman var Daniel Blomqvist kassör. Efter föreningsstämman övertog Mikael Flod detta uppdrag. Mikael avgick från styrelsen då han flyttade från huset i slutet av året, varvid Göran Engelbo utsågs till tillförordnad kassör.

Styrelsen har sammanträtt vid tolv tillfällen under året, varav sju efter föreningsstämman.

## INFORMATION

Medlemmarna har hållits kontinuerligt informerade om verksamheten genom regelbunden publicering av kortfattade informationsblad vilka sänts ut till föreningens medlemmar med e-post. Under året har tio sådana utskick gjorts.

## E K O N O M I

Som påpekades redan i förra årets verksamhetsberättelse gör de nya redovisningsprinciper som föreningen måste följa – K2 – att det redovisade resultatet blir mer svårtolkat än önskvärt.

Till följd av att omfattande i faktiska termer värdehöjande renoveringar, som den av fasaden under året, numera inte kan balanseras och skrivas av över ett antal år såsom gjordes förr, utan nu måste kostnadsföras omgående, uppvisar resultaträkningen en förlust och balansräkningen ett negativt eget kapital. I realiteten har detta emellertid ingenting med föreningens verkliga ekonomiska ställning att göra, utan är en direkt följd av de nya redovisningsprinciperna. Det redovisade resultatet är således en förlust med 4 518 187 kronor. Rensat från avskrivningar och underhållskostnader ger det ett överskott på 373 009 kronor. Föreningens ekonomi är i balans om detta belopp motsvarar de årliga genomsnittliga underhållskostnaderna i ett mycket långt perspektiv (mer än 50 år).

Föreningens kassaflöde har varit positivt, ca 120 000 kr i årstakt, exklusive amorteringar.

## LÅN

Föreningen hade vid årsskiftet lån på 10 947 708 kr, varav 4 443 750 kr tillkommit under året för finansiering av fasadrenoveringen. Förnärvaranderänta baserad på Stibor 3 månader gäller för hela beloppet. Aktuell genomsnittlig ränta per 2019-02-26 var 0,68 %.

Räntekostnaden under året var 54 289 kronor vilket motsvarar en genomsnittlig räntesats under året på drygt 0,6 %. Amortering har inletts och uppgår för närvarande till 112 500 kr per år. Styrelsen planerar att successivt öka amorteringstakten för att på sikt landa på i storleksordning 200 000 kr per år, detta för att nå långsiktig balans i förhållande till förväntade underhållskostnader och renoveringsbehov.

Styrelsen förväntar sig att räntan framöver kommer att stiga i måttlig takt utan några dramatiska svängningar. Även långsiktigt förväntas ett i historiskt perspektiv lågt ränteläge.

#### ÅRSavgifTEN

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2018 med 2,3 %, vilket motsvarade en årlig höjningstakt som överstiger rådande inflation med 1 %. En årlig justering på denna nivå är planerad för de närmast kommande åren.

#### UNDERHÅLLSPLAN, EKONOMISK PLAN

En preliminär ekonomisk plan har tagits fram och antagits att gälla tills vidare. En utredning angående kommande kostnad för stambyte om ungefär 30 år har inletts men ännu inte avslutats.

#### FÖRVALTNING

##### EKONOMISK FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen hanteras via avtal med City Ekonomikonsult AB. Tjänsten har fungerat väl.

##### TEKNISK FÖRVALTNING

Fastighetsskötseln hanteras via avtal med SBC. Tjänsten har inte varit till full belåtenhet, varför avtalet sagts upp. Vilken entreprenör som kommer att få uppdraget istället beslutas under 2019.

##### TRAPPSTÄDNING

Trappstädning genomförs med hjälp av en välfungerande entreprenad.

#### UNDERHÅLL

##### FASADRENOVERING

Husets fasad har totalrenoverats i den största entreprenaden sedan den ursprungliga renoveringen av huset på 1980-talet. Renoveringen har utförts byggnadsvårdsmässigt med ursprungliga material och tekniker. Färgsättningen har återställts till den ursprungliga från 1885. Resultatet är synnerligen lyckat med en utomordentligt hög kvalitet på gjorda arbeten. Entreprenaden flöt mycket smidigt. Ändrings- och tilläggsarbetena inskränkte sig till ca 1 % av totalkostnaden, vilket ger ett gott betyg åt såväl förberedelser som genomförande.

##### TAKET

En akut tätning av ett mindre läckage har genomförts. En omfattande takbesiktning inför permanenta åtgärder genomfördes av Roslagens Plåtkonsult AB.

##### VÄRMESYSTEMET

Ett läckage i värmerummet har åtgärdats. Extra ventiler har monterats så att kommande arbeten kan utföras utan behov att tömma systemet på vatten.

En tjutande cirkulationspump har tystats.

##### AVLOPPSSTAMMAR

En avloppsspolning genomfördes i februari med gott resultat.

##### KAKELUGNAR

Skorstensförlängningar på taket har stabiliserats och kompletterats.

##### CYKELRUMMET

Cykelrumsdörren har genomgått en välbehövlig renovering.

#### ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Förutom vad som redovisas på annan plats i förvaltningsberättelsen har bland andra följande händelser inträffat i föreningen under året:

#### ÅRTAL PÅ FASADEN

I samband med fasadrenoveringen målades årtalet för husets färdigställande – 1885 – på fasaden.

#### NYCKELSKÅP

Möjlighet att deponera lägenhetsnycklar i ett för ändamålet avsett nyckelskåp hos styrelsen har införts.

#### LÄGENHETSREGISTER

Arbete med framtagning av ett separerat, uppdaterat och digitaliserat lägenhetsregister för pantsättningar, överlåtelser mm har påbörjats.

#### GRANNAR

Relationerna med grannfastigheterna har fått speciell uppmärksamhet, speciellt i samband med fasadrenoveringen, vilket fallit mycket väl ut.

#### BERGVÄRME

Bergvärme har utretts. Borrning på gården blir dyrt. På gatan får vi för närvarande inte tillstånd. Vi avvaktar därför nya politiska vindar på området.

#### SABOTAGE, SKADEGÖRELSE, VANDALISM MM

Föreningen har under året vid upprepade tillfällen varit utsatt för olika former av angrepp, däribland skadegörelse på fasad och portar. Styrelsen har vidtagit adekvata åtgärder.

#### BRANDBESIKTNING

En brandbesiktning har genomförts. Tydligare regler för gemensamma utrymmen har beslutats. Diverse bråte har som följd därav undanröjts.

#### ÅTERVINNINGSCENTRALEN

Det tidigare grovsoprummet har avvecklats. Sopnedkastet har plomberats och den gamla sopsnurran har med frivilliga insatser finfördelats och bortforslats. En invasion av bananflugor bekämpades framgångsrikt under sommaren. Bättre belysning med rörelsevakt har monterats.

#### CYKELRUMMET

Omärkta cyklar har undanröjts från cykelrummet.

#### TVÄTTBOKNING

En ny anslagstavla för tvättbokning med nya tydligare regler har monterats.

#### ÖVRIGT

Nödutgångsskyltar har monterats i källaren. Ljusknappar i källaren har reparerats. Dörrstängaren för gårdsporten på Tavastgatan 12 har bytts.



**Medlemsinformation**

## NYA MEDLEMMAR

En lägenhet bytte ägare under året då bostadsrätten nummer 410 såldes av Mikael Flod och Mimmi Lundberg till Martin Hwasser som tillträdde vid årsskiftet. Martin hälsas hjärtligt välkommen till föreningen.

## ERSÄTTNING TILL MEDLEMMAR

Ingen ersättning till någon medlem har utgått. Styrelsens arbete har varit helt ideellt.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>
Nettoomsättning	949 069	910 084	887 299	842 017
Resultat efter finansiella poster	-4 572 476	-174 444	-1 022 136	-41 453
Soliditet %	-71	-1	2	17

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 335 315		-1 201 116	-174 445	<b>-40 246</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-174 445	174 445	<b>0</b>
Årets resultat				-4 572 476	<b>-4 558 201</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 335 315</b>	<b>0</b>	<b>-1 375 560</b>	<b>-4 572 476</b>	<b>-4 598 446</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 375 560
Årets resultat	-4 572 476
<i>Summa</i>	<i>-5 948 036</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-5 948 036
<i>Summa</i>	<i>-5 948 036</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	949 069	910 084
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>949 069</b>	<b>910 084</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-5 154 766	-744 804
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-312 490	-312 490
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 467 256</b>	<b>-1 057 294</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 518 187</b>	<b>-147 210</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 289	-30 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 289</b>	<b>-27 234</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 572 476</b>	<b>-174 444</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 572 476</b>	<b>-174 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 572 476</b>	<b>-174 444</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	5 571 209	5 871 539
Inventarier, verktyg och installationer	7	85 120	97 280
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 656 329	5 968 819
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 656 329</b>	<b>5 968 819</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 600	9 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 746	37 060
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		50 346	46 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		770 128	617 517
<i>Summa kassa och bank</i>		770 128	617 517
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>820 474</b>	<b>664 177</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 476 803</b>	<b>6 632 996</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 335 315	1 335 315
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 335 315</i>	<i>1 335 315</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 375 560	-1 201 116
Årets resultat	-4 572 476	-174 445
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 948 036</i>	<i>-1 375 561</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-4 612 721</b>	<b>-40 246</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 947 708
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 947 708</b>	<b>6 503 958</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	59 192	73 997
Skatteskulder	28 214	27 818
Upplupna räntekostnader	4 264	1 411
Förskottsbetalade avgifter	50 146	66 058
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>141 816</b>	<b>169 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 476 803</b>	<b>6 632 996</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de bräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

#### Avskrivningar

Byggnad 1 %  
Fibernet 10 %  
Trapphusreovering 20 %

Not 2	Intäkter	2018	2017
	Avgifter	882 097	843 112
	Hyror förråd	15 996	15 996
	Bredbandsavgift	50 976	50 976
	Summa	<b>949 069</b>	<b>910 084</b>

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Elektricitet	30 314	22 124
	Fjärrvärme	170 917	169 271
	Vatten	41 988	31 485
	Sophämtning	32 370	33 489
	Städning	31 293	40 578
	Fastighetsskötsel	31 524	28 407
	Snöröjning	10 363	4 375
	Reparationer och underhåll	4 590 866	254 938
	Förbrukningsmaterial	1 386	5 999
	Fastighetsskatt	24 066	23 670
	Fastighetsförsäkring	40 522	40 923
	Kabel-TV	6 305	16 801
	Bredband	36 504	36 597
	Ekonomisk förvaltning	28 500	28 500
	Bankkostnader	866	846
	Föreningsavgifter	4 120	4 120
	Övriga förvaltningskostnader	72 862	2 681
	Summa	<b>5 154 766</b>	<b>744 804</b>

Not 4	Reparationer och underhåll	2018	2017
	Fasadrenovering, entreprenad	4 379 873	–
	Fasadrenovering, projektledning	56 739	–
	Värme / vatten / avlopp	57 585	–
	Tak	21 562	–
	El	33 551	–
	Besiktningar	29 675	–
	Övrigt	11 881	–
	<b>Summa</b>	<b>4 590 866</b>	<b>–</b>

Not 5	Byggnader	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden	8 783 160	8 783 160
	Utgående anskaffningsvärden	8 783 160	8 783 160
	Ingående avskrivningar	-2 911 621	-2 611 291
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-300 330	-300 330
	Utgående avskrivningar	-3 211 951	-2 911 621
	<b>Redovisat värde</b>	<b>5 571 209</b>	<b>5 871 539</b>

I avskrivningarna på 300 330 kr ingår 76 647 kr som avskrivning av fastighetens anskaffningspris och 223 683 kr som avskrivning av renovering av trapphusen. Renoveringskostnaden uppgick till 1 118 416 kr och skrivs av under fem år 2014-2018. Den är därmed nu fullt avskriven.

Not 6	Taxeringsvärde
-------	----------------

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Kattan Större 2 var 31 090 000 kr för 2018.

Not 7	Fibernät	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden	121 600	121 600
	Utgående anskaffningsvärden	121 600	121 600
	Ingående avskrivningar	-24 320	-12 160
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 160	-12 160
	Utgående avskrivningar	-36 480	-24 320
	<b>Redovisat värde</b>	<b>85 120</b>	<b>97 280</b>

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2018	2017
	Nordea	2 501 979	2 501 979
	Nordea	3 001 979	3 001 979
	Nordea	1 000 000	1 000 000
	Nordea	4 443 750	-
	Summa	<b>10 947 708</b>	<b>6 503 958</b>

UNDERSKRIFTER

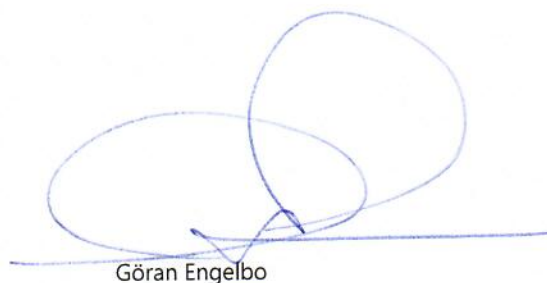
Stockholm 2019-02-06



Lars Andersson



Lisa Högberg



Göran Engelbo

## Revisionsberättelse

### Till årsmötet 2019 i Brf Kattan Större 2, Organisationsnummer 716417-4679

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Kattan Större 2.

#### *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 de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har planerat och utfört 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Kattan Större 2 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.



### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

### *Uttalanden*

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-16



Ann-Sofi Jönsson



Henrik Sandell

## BRF Kattan Större nr 2 – Valberedningens förslag

Valberedningens förslag till förtroendevalda för Bostadsrättsföreningen Kattan Större nr 2 för tiden fram till nästa föreningsstämma är som följer:

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

Lars Andersson	Sittande, 1 år
Göran Engelbo	2 år
Lisa Högberg	2 år
Ann-Sofi Jönsson	2 år

#### Suppleanter

Daniel Blomqvist	2 år
Maria Lundquist	2 år
Isa Söderström	2 år

#### Revisor

BOREV Revision AB, *Tomas Ericson*, auktoriserad revisor 1 år

#### Valberedning

Ulrica Norberg	1 år
Christian Sten	1 år

Stockholm, 16 april 2019

Ann-Sofi Jönsson

Ulrica Norberg

# Motioner samt styrelsens yttranden över dessa

Motionerna har numrerats i den ordning de inkommit.

## Motion 1

Från Hans Grudemo och Barbro Lönn, lgh 420:

### **Motion till årsmötet 2019 från Barbro Lönn och Hans Grudemo**

#### Bakgrund

Taket på Blecktornsgränd 7 har haft läckage vid 5-6 tillfällen, under de senaste 5 åren. Vår lägenhet 1301 har drabbats januari och september 2016, januari 2017, januari 2018, januari 2019. Vi har vid varje tillfälle påtalat problemet för styrelsen, som under årens lopp vidtagit åtgärder, men problemet kvarstår. Läckaget januari 2017 ledde till en skada på innertak som kräver större åtgärder och omkostnader, något som dessvärre inte täcks av vår försäkring. Det går f.ö. inte att försäkra sig för den här typen av skador.

Vem ska betala för den här typen av skada?

I en bostadsförening gäller generellt att skador i lägenheten bekostas av bostadsrättsinnehavaren, om inte "föreningen uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatt sina åligganden." (10 kap 1a §)

Styrelsen kan således åberopa paragrafen och därmed får vi stå för kostnader som vi inte orsakat.

Vi önskar därför ett tillägg till föreningens stadgar. Ett sådan ändring kräver ett enhälligt beslut av föreningens medlemmar.

#### Förslag till tillägg

Vid takläckage som leder till följdskada på lägenhet, ska föreningen besiktiga, ge förslag till åtgärder och ersätta kostnader för reparation för återställande till lägenhetens befintliga skick.

#### **Styrelsens yttrande:**

Lägenheter på vindsvåningen löper en större risk att utsättas för skador till följd av takläckor än lägenheter längre ned i huset. Denna skillnad är diskonterad i lägenheternas värden. En förändring av detta förhållande innebär därför en förmögenhetsöverföring från ägare av lägenheter längre ned till ägare av lägenheter på vindsvåningen, vilket står i strid med likabehandlingsprincipen. Beslut med sådan innebörd kan därför inte tas i ordinarie ordning av föreningsstämman, utan kräver aktivt medgivande av samtliga medlemmar.

Då föreningsstämman inte har mandat att ta beslut i frågan yrkar styrelsen avslag för motionen.

## Motion 2

Från Hans Grudemo och Barbro Lönn, lgh 420:

### **Motion till årsmötet 2019 från Barbro Lönn och Hans Grudemo**

#### Grovsopsinsamling

Vi föreslår att föreningen ordnar en grovsopsinsamling en gång/år eller vartannat år för föreningens medlemmar.

#### **Styrelsens yttrande:**

Ett utmärkt förslag. Styrelsen tillstyrker motionen.

### Motion 3

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

#### **angående årsredovisning på svenska.**

Parallell årsredovisning på enkel svenska med specificerade utgifter och intäkter så att ALLA kan få möjlighet att bedöma tillståndet i huset.  
En enkel åtgärd som vi tillämpade på åttiotalet.

Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att återinföra parallell årsredovisning.

#### **Styrelsens yttrande:**

Den efterfrågade informationen finns redan idag lätt tillgänglig i den befintliga årsredovisningen. En "parallell årsredovisning" skulle innebära ökade kostnader för föreningen.

Styrelsen yrkar således avslag för motionen.

### Motion 4

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

#### **Portrenovering.**

Portar och gårdsdörrar läcker som såll vilket påverkar funktionen på dörrstängarna ytterst negativt och släpper in kallluft i lägenheterna med ökade värmekostnader som följd.

Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att ge en erfaren person i föreningen uppdraget att återställa tätning och funktion i portarna och samtidigt snygga till dem samt täta de två dörrarna till gården.

#### **Styrelsens yttrande:**

Portar och gårdsdörrar ingår i ordinarie underhållsplan. Åtgärder är redan planlagda och kommer att genomföras. Frågan hanteras således bäst i normal ordning av styrelsen.

Frågeställningen i motionen är således besvarad och inget stämmobeslut behövs.

## Motion 5

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### **Snörasskydd**

Snörasskydd i kombination med takets värmeanläggning är nödvändigt för att få säkra tak. Snörasskydd diskuterades för ett antal år sedan och är ännu viktigare än värmeanläggningen. Förutom att rädda liv på gatan skyddar det värmeanläggningen.

Jag yrkar att stämman röstar för att ge styrelsen i uppdrag att under året 2019 projektera snörasskydd.  
En färdig plan finns.

### **Styrelsens yttrande:**

Styrelsen delar bedömningen att snörasskydd, i första hand över portar men eventuellt även på andra platser, är en lämplig komplettering.

Styrelsen tillstyrker motionen.

## Motion 6

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### **Sopsortering**

Sopsorteringen fungerar inte tillfredsställande. Den inre väggen bör tas bort, kärlen anpassas efter behov och luftsnorkeln anpassas till de mest illaluktande kärlen.

Jag yrkar att stämman röstar för att ge uppdraget att, enligt ovan, förbättra sorteringsanläggningen medelst frivilliga medlemmar.

### **Styrelsens yttrande:**

Återvinningscentralens utformning och dimensionering utvärderas kontinuerligt. Viktigaste åtgärd är att alla medlemmar följer de regler som beslutats. Styrelsen avvisar på intet sätt en ändring eller borttagning av den aktuella väggen, men dessa frågor behöver beredas i ordinarie ordning i samråd med aktuella entreprenörer och med hänsyn till gällande regelverk.

Styrelsen kommer att fortsätta verka för en ytterligare förbättring av återvinningscentralen, vid behov med ianspråktagande av frivilliga krafter, såsom gjordes vid demonteringen och bortforslingen av sopsnurran.

Frågeställningen i motionen är således besvarad och inget stämmobeslut i frågan behövs.



## Motion 7

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### **Styrelseregler**

**Styrelse skall hålla sig till och respektera brf regelverket och endast sköta löpande underhåll.**

**Att starta egna personligt drivna projekt såsom byte av färg och material ingår inte i styrelsemandatet. Sådant beslutas om av delägarna.**

**Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att skriva en noggrann instruktion för styrelsen angående styrelsens mandat.**

### **Styrelsens yttrande:**

Föreningsstämmans respektive styrelsens mandat regleras entydigt av bostadsrättslagen vilken styrelsen strikt följer. Det finns gott om lättillgängligt informationsmaterial som beskriver detta. Den föreslagna instruktionen skulle således vara redundant och innebära en onödig kostnad för föreningen.

Styrelsen yrkar därför avslag på motionen.

## Motion 8

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### **Takterrass**

**Jag yrkar att stämman röstar för att den befintliga, av samtliga medlemmar tillstyrkta (utanför protokoll) och självklart fullt lagliga, populära terrassen åter görs tillgänglig för intresserade medlemmar med egen nyckel.**

**Ett fantastiskt fint ställe att umgås på sommandagar och varma kvällar. Terrassen är en stor värdehöjande faktor för lägenheterna.**

### **Styrelsens yttrande:**

Den så kallade "terrassen" uppfördes som en taksäkerhet och är laglig i den egenskapen. Att ta sig ut på taket på en sådan taksäkerhet är olagligt och kan bland annat resultera i skadeståndsskyldighet, utom för behörig personal såsom vederbörligen försäkrade entreprenörer med styrelsens uttryckliga tillstånd, t.ex. sotare och plåtslagare. Som terrass betraktad är alltså taksäkerheten olaglig.

På föreningsstämmans uppdrag har styrelsen tidigare utrett möjligheten att uppföra en laglig terrass, där medlemmar som så önskar lagligt och säkert skulle kunna vistas. Kostnaden för detta visade sig uppgå till närmare en miljon kronor, vilket styrelsen bedömt som för dyrt för att det skulle vara intressant för medlemmarna. Om en majoritet av medlemmarna gör en annan bedömning är styrelsen däremot självklart öppen för att driva den frågan vidare.

Styrelsen yrkar således avslag på motionen.

## Motion 9

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

**Värmeinjustering/uppgradering på grund av åldrig anläggning och kalla lägenheter på Tavastgatan.**

Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att anlita en professionell firma för att justera in systemet med tanke på den ojämna fördelningen av värmevatten.

### Styrelsens yttrande:

En värmeinjustering är redan planerad.

Styrelsen tillstyrker motionen.

## Motion 10

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### Öppna styrelseprotokoll

Hemliga styrelseprotokoll har banat väg för extremt dyra och ibland helt onödiga projekt av dålig kvalitet.

Jag yrkar att stämman röstar för att återinföra öppna styrelseprotokoll.

### Styrelsens yttrande:

Bostadsrätterna, fastighetsägarna m.fl. avråder av goda skäl från öppna protokoll, vilka avsevärt försvårar styrelsearbetet och försämrar revisorernas möjlighet att granska styrelsens förvaltning.

Orsaken till detta är att känslig information – som styrelser ofta hanterar – inte kan publiceras i öppna protokoll och därmed måste förpassas till icke offentligt arbetsmaterial.

Med detta sagt konstateras att föreningens medlemmar likväl har ett genuint intresse av insyn i styrelsens arbete, vilket i enlighet med tidigare stämmobeslut tillgodoses med regelbundna informationsblad.

Styrelsen yrkar således avslag på motion 10.

## Motion 11

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### Vattenskada

En lägenhet har drabbats av vattenskada pga läckande YTTERTAK.

Så här skriver styrelsen i förra årsprotokollet:

*-Ett läckage från taket under vintern har aktualiserat ansvarsfrågan avseende följskador i underliggande lägenheter. Gällande lagstiftning håller entydigt lägenhetsinnehavaren ansvarig för dessa. Det är därför inte möjligt för föreningen att ersätta medlemmar för sådana skador, utan att komma i konflikt med gällande lag.*

Styrelsen har dessvärre här gjort en rejäl feltolkning av regelverket.

Lagstiftningen lyder enligt nedanstående:

**Föreningens ansvar är att riva, torka ur och återställa allt fram till ytskick** i lägenheten, d.v.s. till lägenhetens tapet/färg.

Gipset som tapeten sitter på är föreningens ansvar och den är helt uppluckrad och fläckvis borta. Styrelsen menar tydligen att lägenhetsinnehavaren skall hänga tapeten i tomma luften!

Sedan kommer vi till orimligheterna i regelverket, att lägenhetsinnehavaren i ett sådant här fall, utifrån kommande vattenskada, ansvarar för det inre, d.v.s. i det här fallet tapetseringen.

Här skall självklart föreningens moraliska ansvar gälla såsom både jurister och försäkringsbolag förordar.

Styrelsen skrev:

*Hans Grudemo och Barbro Lönn fick därför i uppdrag att utreda en juridiskt hållbar lösning, där ansvaret för denna typ av skador flyttas från lägenhetsinnehavaren till föreningen, givetvis utan att därmed komma i konflikt med likabehandlingsprincipen eller andra viktiga principer, lagar eller bestämmelser.*

Att räddhåget lämpa över denna omöjliga uppgift på en drabbad medlem är direkt förkastligt.

En av styrelsemedlemmarna har som bekant själv fått en liknande skada **ersatt av föreningen**, där har vi kanske en lämplig kandidat för uppdraget.

Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att;

- 1) **enligt gällande regler** utföra och bekosta rivning, torkning och reparation av föreningens ansvarsområde fram till tapet i berörd lägenhet,
- 2) låta föreningen bekosta tapetserings/målningsarbeten i aktuell lägenhet.

### Styrelsens yttrande:

Denna motion adresserar samma frågeställning som motion nummer 1.

Den aktuella skadan, liksom eventuella kommande skador, kommer att hanteras enligt gällande lagstiftning.

När det gäller eventuella ändringar av ansvarsförhållandena, hänvisas till styrelsens yttrande avseende motion 1.

Styrelsen yrkar således avslag på motion 11.



## Motion 12

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### **skador i en lägenhet orsakade av arbeten i en annan lägenhet.**

En ordförande fick tillstånd av egen styrelse att radikalt bygga om sin lägenhet. I tillståndet framgick inte att tryckluftborr skulle användas i två dagar för att bila bort en två meter lång, en decimeter tjock och trettio centimeter bred betongsträng i anslutning murstocken i lägenheten under.

Kakelugnen i lägenheten under skadades och går inte längre att elda i.

Kakelugnen var provtryckt och godkänd 1,5 år tidigare.

Regelverket säger att den drabbade måste bevisa att skadan orsakats av, t.ex. i det här fallet, bilningen med tryckluftborr.

Det är omöjligt att göra utan förbesiktning.

Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att formulera och skriva in i stadgarna att i förekommande fall där risken för skada i murstockar, vattenrör mm finns, förbesiktning fordras och skrivs in i det obligatoriska tillståndskontraktet med den tillståndssökande.

### **Styrelsens yttrande:**

På föreningsstämmans uppdrag har tillståndsmallen som används i föreningen gjorts mer stringent och krav på förbesiktning i förekommande fall har redan införts. Då stämmobeslut redan fattats i frågan ser styrelsen ingen anledning till vidare åtgärder. Tillståndsmallens utformning uppdateras kontinuerligt med hänsyn till regelverkens utveckling och lämpar sig därför mindre väl som del av stadgarna vilka således inte bör ändras i detta avseende.

Frågeställningen i motionen är således besvarad och inget stämmobeslut i frågan behövs.

## Motion 13

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### **Fastighetsskötsel**

Fastigheten sköttes tidigare av en erfaren medlem till en mycket låg kostnad och med nära kontakt med alla medlemmar.

I vår förening har det fungerat väldigt bra i många år.

Bostadsrätterna rekommenderar starkt att i en liten förening ha intern fastighetsskötsel.

Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att säga upp den externa, dokumenterat dyra och ineffektiva fastighetsskötseln och ge uppdraget åter till en erfaren medlem.

### **Styrelsens yttrande:**

Den nuvarande lösningen för teknisk förvaltning har inneburit en förbättring men har ändå inte alltid varit tillfredsställande. Avtalet är därför uppsagt och en ny upphandling i ordinarie ordning kommer att genomföras.

Frågeställningen i motionen är således besvarad och inget stämmobeslut i frågan behövs.

## Motion 14

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### **Tydligt regelverk för hantering av motioner**

Det får inte vara krångligt att få in en motion till stämman.

Med anledning av senare års förvirrande och bristande information angående motioner till föreningsstämman ser jag att vi bör ha en hantering där styrelsen självklart uppmuntrar till motionsskrivning och där tydlighet och lätthanterlighet är ledstjärna.

Underskrivna original såsom t.ex. handskrivna lapp i brevlådan skall fungera men det är uppenbarligen inte aktuellt för närvarande. Så var det förr och information om motioner förmedlades då **i anknytning till förestående stämma.**

Nu kan man undra om t.ex. icke underskrivna digitala motioner i föreningens e-postlåda godtages? Jag vet inte!

Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att skriva en klagörande instruktion med information om hur styrelsen kan underlätta för medlemmarna att genom motioner ta del av och påverka utvecklingen i vår förening. Instruktionen bör innehålla information om vilken typ av dokument som godtages, om den skall vara underskriven och i så fall hur, tidpunkten för inlämnande (som bör vara senast ca två veckor före kallelse) och om huruvida information bör sättas upp som ett meddelande på våra anslagstavlor.

### **Styrelsens yttrande:**

Styrelsen har vid flera tillfällen informerat om att motioner skall sändas med e-post till [styrelsen@ks2.se](mailto:styrelsen@ks2.se), detta för att ge en entydig spårbarhet och loggning vad avser inlämningen.

Av stadgarna framgår att inlämningen skall göras senast den 1 februari eller vid en av styrelsen beslutad senare tidpunkt (sista februari både innevarande och föregående år).

Styrelsen välkomnar motioner och har vid upprepade tillfällen informerat och påmint om adress och tidpunkt. Inga andra formella krav gäller. Ett vanligt "mejl" duger utmärkt.

Styrelsen informerar i god tid om senaste tidpunkt för inlämning och aktuell e-post-adress i ordinarie informationsblad.

Frågeställningen i motionen är således besvarad och inget stämmobeslut i frågan behövs.

## Motion 15

Från Lennart Adéll, lgh. 220:

### **Lägenhetsnummer på lägenhetsdörrar.**

Vi har sedan ett antal år en provisorisk lägenhetsnumrering av papper/plast som börjar bli solkig.

Det är snyggt och praktiskt med små nummerskyltar i mässing med skruvfästning så att de går att ta bort vid målningsarbeten. Skyltarna bör sitta i mitten på karmens överdel och där skall båda numren stå t.ex. 220/1102.

Jag yrkar att stämman ger styrelsen i uppdrag att anskaffa och montera små nummerskyltar i mässing med skruvfästning.

### **Styrelsens yttrande:**

Ett utmärkt förslag. Styrelsen tillstyrker motionen.

