

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I BRF FORELLEN 16

Datum: Måndagen den 7 maj 2018

Tid: 18.00

Plats: Östermalms Sjukvårdsförening, Jungfrugatan 40 B, Stockholm

Anmälan om deltagande skall göras till Inga Seidlitz, email: ingaseidlitz@hotmail.com eller meddelande i föreningens brevlåda, Nybrogatan 44 nb. Anmälan görs senast den 30 april 2018.

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av stämмоordförande.
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5 Val av två justeringsmän.
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.
- 8 Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
- 9 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 10 Beslut om resultatdisposition.
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 12 Verksamhetsplan, budget och förslag till årsavgift.
- 13 Fråga om arvoden till styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 16 Val av valberedning.
- 17
 - a) Av föreningsmedlem Torgny Frykman anmält ärende angående ansvarsfråga när föreningen renoverar fönsterkarmar.
 - b) Av föreningsmedlem Torgny Frykman anmält ärende angående styrelsens ledamöters försäkran att ledamöterna ej är bestraffade för ekonomisk brottslighet.
 - c) Av föreningsmedlem, Marcus Bosson, anmält ärende enligt 34§.
- 18 Stämmans avslutande.

Efter ordinarie stämmas avslut berättar styrelsen om årets fortsatta arbete.

Stockholm den 17 april 2018.

Välkomna!

Styrelsen

Forellen 16

Årsredovisning

Brf Forellen 16

769604-5991

Styrelsen för Brf Forellen 16 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 17
- Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Forellen 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Östermalm i centrala Stockholm på adresserna Nybrogatan 44 och Kommendörsgatan 19.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-28. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket 2004-01-21. Föreningens andelstalserie har ändrats genom beslut av föreningsstämma 2009-11-30, då en tidigare lokal byggdes om till tre bostadsrätter.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2004 fastigheten Forellen 16 i Stockholms kommun. Markarean uppgår till 971 kvm.

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av ett flerbostadshus i nio våningar. Byggnadens totala area uppgår vid räkenskapsårets utgång till 5.032 kvm, varav 3.634 kvm utgör bostadsarea, 795 kvm lokalarea och 603 kvm garagearea. I byggnaden finns 41 bostadslägenheter. Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Föreningen upplåter vid årsskiftet sex lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area	Löptid t.o.m.
Restaurang	68	2020-09-30
Textilateljé	54	2019-09-30
Textilateljé	109	2018-09-30
Tandläkarmottagning	141	2020-09-30
Butik för barnkläder	322	2020-09-30
Tandläkarmottagning	101	2020-09-30
	795	

I byggnaden finns 44 garageplatser i ett garage i två plan. Under 2016 har 40 garageplatser upplåtits och blivit del av vissa bostadsrätter. Syftet med att upplåta garageplatserna som delar av bostadsrätter var att säkerställa att föreningens status som s.k. äkta bostadsrättsförening. Två garageplatser har reserverats för eventuella nya vindslägenheter. Båda dessa har under delar av 2017 varit uthyrda på korttidsavtal. Ytterligare två garageplatser ingår i en rättstvist mellan föreningen och två medlemmar där oenighet råder över huruvida dessa är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt.

Därutöver finns följande gemensamhetsutrymmen:

Solaltan
Tvättstuga

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 129.200.000 kr, varav markvärdet motsvarar 74.800.000 kr och byggnadsvärdet 54.400.000 kr. Nya taxeringsvärden kommer att åsättas föreningens fastighet år 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Dessutom ingår kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Därmed behöver föreningens medlemmar inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

TV-kanaler från Com Hem ("8 favoriter") ingår i ett kollektivt abonnemang för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Under åren har stora investeringar gjorts i fastigheten. Bl.a. har stambyten och fönsterrenovering gjorts. Nytt värmesystem har installerats samt delvis omläggning av tak.

Under 2016 installerades ett nytt ventilationssystem i garaget, för vilken godkänd OVK erhöles. Därefter fortsatte arbetet med att installera ett nytt ventilationssystem för bostäderna och del av lokalerna. Detta arbete har fortsatt under 2017 och har utmynnats i godkänd OVK även avseende denna del. För kvarvarande uthyrda lokaler bedöms godkänd OVK erhållas under 2018. I samband med ventilationsarbetet har uppmurning av nya skorstenar och från ventilationen separerade rökkanaler gjorts.

Nytt låssystem för garaget installerades under våren 2016. Arbetet med det nya låssystemet har fortsatt under 2017 och omfattar därefter även ytterportarna.

Renovering av ett antal fönsterbågar/karmar, samt återstående målning av fönster i två lägenheter har genomförts under 2017. Därtill har en avloppspump bytts, elcentral åtgärdats och provförråd installerats.

För år 2018 har endast mindre underhållsåtgärder budgeterats. Kostnaderna beräknas uppgå till ca. 350 tkr och avser visst byte av tvättstugeutrustning, ventilationsarbeten i lokal samt fortsatt översyn av elcentraler.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske med minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket för 2017 innebär 193.800 kr.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare är ABJ Boförvaltning AB. POS Fastighetsvård AB har ansvarat för fastighetsskötsel och Natura städservice AB för städningen.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerade sammanträde haft följande sammansättning:

Mats Broman	Ledamot, ordförande
Inga Seidlitz	Ledamot, sekreterare
Per Söderberg	Ledamot, kassör
Nils Marcks von Würtemberg	Ledamot
Christina Söderberg	Ledamot
Mats Nordin	Ledamot
Eric Leijonhufvud	Ledamot
Stephan Seidlitz	Suppleant
Katarina Beer	Suppleant
Babak Faramazian	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 90.000 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

Baker Tilly Stockholm
Huvudansvarig: Mikael Jennel (auktorerad revisor)

Valberedning
Gunnel Möller-Gustafsson
Ylva Fylkner
Kjell Ringius

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen återställde per 2017-07-01 årsavgifterna från den temporära höjning som gjordes med 20 % fr.o.m. 2016-07-01 för att finansiera de extra kostnader som uppstod genom att en särskild granskning av föreningens förvaltning röstades igenom på ordinarie stämma 2016.

Även om föreningen visar på ett resultatmässigt underskott på 1.598 tkr är föreningens likvida medel stabila. De likvida medlen minskade från 2.467 tkr vid årets början till 1.071 tkr vid årets slut, d.v.s. en minskning med 1.396 tkr. Då har dock en extraamortering gjorts på föreningens lån med 1.000 tkr i december 2017. Detta innebär att minskningen av likvida medel endast skulle ha varit 396 tkr om extraamorteringen inte hade gjorts. Föreningen har då även med eget genererat kapital kunnat utföra omfattande underhållsarbeten för 2.566 tkr under året. Den stora avvikelsen mellan resultat och likvida medel beror på de avskrivningar som görs med f.n. 1.232 tkr, vilka endast påverkar föreningens resultat men inte innebär något utflöde av likvida medel.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not. Vid årets utgång hade föreningen två lån hos Nordea Hypotek AB. Ett av dessa lån, som uppgick till 12 Mkr, har extraamorterats med 1 Mkr i december 2017. Ett lån kvarstår hos Stadshypotek t.o.m. 2018-12-01 då det är bundet. Samtliga lån är i dagsläget amorteringsfria. Extraamortering görs när ekonomin så tillåter.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokal. För lokaldelen uppgår skattesatsen till 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2016 års taxeringsvärde för lokaler. Föreningen betalar för bostäderna full fastighetsavgift. Avgiften för 2017 uppgick till 1.315 kr per bostad. För 2018 kommer fastighetsavgiften att höjas till 1.337 kr per bostad.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster i de fall dessa kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatta arbeten med ventilationssystemet har dominerat underhållet av fastigheten under året. Utöver de större underhållsåtgärder som finns redovisade under rubriken fastighetens tekniska status ovan har också en del akuta reparationsåtgärder behövt vidtagas. Bl.a. har en vattenskada i källaren åtgärdats liksom problem med rökluckan. Mer detaljerad information avseende planerat periodiskt underhåll och löpande reparationer och underhåll återfinns i noter.

Fortsatt utredning av möjligheterna att konvertera vindsutrymmena till bostadsrätt/-er har skett under året. För detta har funnits en "vindsgrupp" bestående av representanter från både styrelse och medlemmar. "Vindsgruppen" har bl.a. utrett möjligheterna att ordna bra förråd i källaren/garaget istället för på vinden och har undersökt om hissen på Kommendörsgatan kan dras ner till övre garageplanet i samband med förrådsflytt och vindsbyggnation. Vindsgruppens utredning har presenteras för föreningens medlemmar och vid ordinarie föreningsstämma lades ett förslag till villkorad flyttning av vindsförråd fram för omröstning. Kvalificerad majoritet erhöles inte för förslaget. I och med att flyttning av förråden är en förutsättning för eventuell vindsbyggnation är en sådan för närvarande inte aktuell.

Föreningen hamnade under 2016 tyvärr i tvistemål med två medlemmar avseende upplåtelseformen för de garageplatser som dessa medlemmar nyttjade. Efter medlingsförsök hänfördes tvisten till avgörande i domstol. Dom meddelades av tingsrätten i november 2017. Tingsrätten gav föreningen rätt. Domen har överklagats av motparten till hovrätten som inte har beviljat prövningstillstånd vilket har överklagats.

I mars 2017 redovisades den särskilda granskning som begärts av en minoritet av föreningens medlemmar avseende styrelsens förvaltning under åren 2012-2014. Den särskilda granskningsmannen fann i sin slutredovisning inget att rikta kritik emot avseende styrelsens förvaltning.

En minoritet av föreningens medlemmar har även begärt och beviljats en särskild granskning av omständigheter kring de garageupplåtelser som gjordes under 2015 och 2016. Styrelsen har tidigare ifrågasatt lämpligheten att utse just den person som skulle fungera som särskild granskare. Detta då styrelsen ansåg att denna person kunde ses som jävig.

Styrelsen informerade även Advokatsamfundet om att personen hade utsetts och framförde de omständigheter som enligt styrelsens åsikt skulle kunna medföra jäv. Under 2017 avsåg sig den särskilda granskningsmannen uppdraget efter att Advokatsamfundet meddelat att jäv skulle kunna föreligga. Ny särskild granskningsman har utsetts av Bolagsverket på minoritetens förslag. Även denna person anser styrelsen vara jävig. Styrelsen stödjer sig då främst på att personen i fråga har uttalat sig offentligt i den fråga som ska granskas och därmed inte skulle kunna anses vara opartisk. Därför har Bolagsverkets utseende av den särskilda granskningsmannen överklagats till Förvaltningsdomstolen.

Under 2017 tog även Skatterättsnämnden upp och prövade frågan huruvida en garageplats kan införlivas i en bostadsrätt på det sätt som har gjorts bl.a. i Brf Forellen 16 utan att utlösa skattekonsekvenser i form av realisationsvinstskatt för den redan ägda bostadsrätten. Skatterättsnämnden gjorde detta genom att ge ett s.k. förhandsbesked. Enligt förhandsbeskedet ska någon realisationsvinstbeskattnings inte ske vid denna typ av införlivning. Förhandsbeskedet har överklagats till Högsta Förvaltningsdomstolen av sökanden.

Vid ordinarie föreningsstämma 2017 inkom ytterligare en motion med begäran om särskild granskning av de garageupplåtelse som gjordes 2016. Då tillräckligt många röster inte stödde begäran valde styrelsen att inte ansöka om särskild granskning hos Bolagsverket. Detta medförde att en av föreningens medlemmar själv ansökte om att Bolagsverket skulle utse en särskild granskningsman i detta ärende. Bolagsverket avlog dock ansökan då tillräckligt antal medlemmar inte hade röstat för den särskilda granskningen vid föreningsstämman.

Styrelsen har under slutet av 2017 påbörjat ett arbete med att se över förutsättningar för att installera elladdstationer i garaget. Det är de enskilda innehavarna av garageplatserna som ska bekosta eventuella laddstationer.

Omförhandling av hyresvillkoren har skett för föreningens enskilt största lokal. Då överenskommelse inte kunde ske angående hyresnivån blev ärendet hänskjutet till Hyresnämnden för medling. Hyresnämnden gick i stort sett fullt ut på föreningens linje. En mindre nedjustering gjordes av den begärda hyresnivån. De nya villkoren började att gälla fr.o.m. 2017-10-01.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. En av tre styrelseledamöter, beviljades inte ansvarsfrihet av åtta medlemmar. På vilken grund är oklar då styrelsen fattar gemensamma beslut. Beslut fattades om att den temporära höjningen av årsavgifterna med 20 % avslutades fr.o.m. 2017-07-01. Detta då inte ytterligare en motion om särskild granskning avseende upplåtelse av garageplatserna med bostadsrätt beviljades och därmed inte ytterligare finansiering för att genomföra en sådan ansågs nödvändig. Stämman behandlade även förslag till uppdatering av föreningens stadgar, vilket ska godkännas vid två på varandra följande stämmor. Villkorad flytt av lägenhetsförråd för att möjliggöra vindsbyggnation röstades ned av föreningens medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-20 och behandlade ett andra och slutligt beslut angående ändring av föreningens stadgar. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-12-28.

Föreningen höll efter den extra föreningsstämman sitt årliga informationsmöte. Där redogjordes bl.a. för det ventilationsprojekt som har pågått under flera år samt för föreningens ekonomi jämfört mot budget t.o.m. 2017-10-31.

Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 55 (föregående år 55) medlemmar fördelade på 41 bostadsrätter. Under året tillkom 9 medlemmar samtidigt som 9 medlemmar beviljades utträde.

Under verksamhetsåret har 6 (föregående år 1) bostadsrätter överlåtits genom köp. Därtill har delar av tre bostadsrätter bytt ägare genom gåva, bodelning eller arv.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand. Dessutom ska kontaktuppgifter bifogas.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningen har inte haft någon anställd som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 555	4 608	4 669	4 930	4 997
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 598	-1 640	-565	-97	141
Soliditet, %	75	75	66	65	66
Eget kapital, tkr	93 710	95 308	84 822	85 387	85 484
Taxeringsvärde, tkr	129 200	129 200	124 800	124 800	124 800
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	523**	626*	457	457	457
Hysesintäkt kr/kvm lokalarea	3 020	2 869	2 747	2 730	2 723
Elkostnad kr/kvm totalarea	27	25	25	29	37
Värmekostnad kr/kvm totalarea	120	126	126	132	136
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	17	16	14	16	9
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 071	2 467	3 772	3 580	1 974
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	28 959	29 959	42 959	42 953	42 953
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	7 969	8 244	11 821	11 820	11 820
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	6 538	6 764	9 595	9 543	9 543
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	22,41	23,19	34,42	34,42	34,42
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	0,77	1,81	2,48	2,73
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	44	42	42	42	36
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-42	-210	-11	-9	-12
Antal överlåtelser	6	1	4	4	3
Överlåtelsepris kr/kvm bostadsrättsarea	120 635***	69 492***	94 089	77 277	73 200

* Ökningen av den genomsnittliga årsavgiften beror på att även avgifterna för garage numera ingår i vissa bostadsrätter. Därtill kommer att en temporär höjning har gjorts av årsavgifterna med 20 % för perioden 2016-07-01--2017-06-30.

** Ökningen av den genomsnittliga årsavgiften jämfört mot 2015 beror på att även avgifterna för garage numera ingår i vissa bostadsrätter.

*** I överlåtelsepriserna ingår fr.o.m. 2016 i vissa fall även garageplats-/er i de överlåtna bostadsrätterna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 454 492	187 200	-4 694 557	-1 639 561
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 639 561	1 639 561
Reservering yttre fond		193 800	-193 800	
lanspråktagande yttre fond		-187 200	187 200	
Årets resultat				-1 597 817
Belopp vid årets utgång	101 454 492	193 800	-6 340 718	-1 597 817

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 340 718
Årets resultat	-1 597 817
Summa	-7 938 535

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	193 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-193 800
Balanseras i ny räkning	-7 938 535
Summa	-7 938 535

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 555 104	4 607 634
Övriga rörelseintäkter		2 352	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 557 456	4 607 634
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-4 233 033	-4 030 665
Övriga externa kostnader	5	-310 961	-629 041
Personalkostnader	6	-111 576	-114 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 232 006	-1 232 006
Summa rörelsekostnader		-5 887 576	-6 006 397
Rörelseresultat		-1 330 120	-1 398 763
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 672	13 770
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	27 839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 497	-282 407
Summa finansiella poster		-267 697	-240 798
Resultat efter finansiella poster		-1 597 817	-1 639 561
Resultat före skatt		-1 597 817	-1 639 561
Årets resultat		-1 597 817	-1 639 561

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7 112 077 086	112 622 091
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	8, 9, 10, 11 10 850 273	11 537 274
Inventarier, verktyg och installationer	12 0	0
Pågående arbeten	13 18 750	18 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>122 946 109</i>	<i>124 178 115</i>
Summa anläggningstillgångar	122 946 109	124 178 115
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	58 800	23 040
Övriga fordringar	54 297	54 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 963	55 759
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>170 060</i>	<i>133 096</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 070 688	2 466 621
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 070 688</i>	<i>2 466 621</i>
Summa omsättningstillgångar	1 240 748	2 599 717
SUMMA TILLGÅNGAR	124 186 857	126 777 832

MP

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 454 492	101 454 492
Fond för yttre underhåll		193 800	187 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>101 648 292</i>	<i>101 641 692</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 340 718	-4 694 557
Årets resultat		-1 597 817	-1 639 561
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 938 535</i>	<i>-6 334 118</i>
Summa eget kapital		93 709 757	95 307 574
Avsättningar			
Övriga avsättningar	14	150 000	300 000
Summa avsättningar		150 000	300 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	28 958 500	29 958 500
Summa långfristiga skulder		28 958 500	29 958 500
Kortfristiga skulder			
Depositioner och skulder till boende/hyresgäster		228 374	228 373
Leverantörsskulder		322 570	164 596
Skatteskulder		17 405	15 478
Övriga skulder		87 220	64 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		713 031	738 927
Summa kortfristiga skulder		1 368 600	1 211 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 186 857	126 777 832

MP

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnad fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid har samtidigt förlängts från 70 till 90 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningar enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar. Nedanstående avskrivningsprocent används:

Typ	Procent	Antal år
Stambyte	2,00	50
Tak	2,50	40
Lekstuga	4,00	25
Fönster	5,00	20
Ventilationssystem	5,00	20
Värmesystem	5,00	20
Fastighetsförbättringar	5,00	20
Armaturer	10,00	10
Inventarier	20,00	5

Avsättningar

Som avsättning har redovisats sådana förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa vad gäller belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostadsrätter	2 093 627	2 020 954
	Hysesintäkter lokaler	2 400 966	2 281 195
	Hysesintäkter garage	59 307	305 488
	Elavgifter	1 200	-
	Öresutjämning	4	-3
		4 555 104	4 607 634

Årsavgifterna har varit temporärt förhöjda med 20 % mellan 2016-07-01 och 2017-06-30 för att finansiera en särskild granskning av styrelsens förvaltning för åren 2012-2014, samt en för åren 2015-2016, vilka har begärts av en minoritet av föreningens medlemmar.

Två av garageplatserna var vid årsskiftet fortfarande uthyrda till medlemmar i och med att tvist pågår avseende dessa platser. Ytterligare två platser har under delar av året hyrts ut externt på korttidskontrakt. Övriga garageplatser har under 2016 upplåtits som del av bostadsrätter.

Under 2017 har lokalhyreskontrakt omförhandlats vilket har medfört ökade hyresintäkter.

Not 2	Löpande reparationer	2017	2016
	Reparation bostäder/vattenskador/försäkringsärenden	27 339	44 372
	Reparation hyreslokaler	4 813	20 233
	Reparation gemensamma utrymmen	48 052	1 223
	Reparation tvättstuga	–	1 358
	Reparation dörrar och lås invändigt	8 256	6 228
	Reparation VA	2 910	53 239
	Reparation värme	8 269	471
	Reparation ventilation	–	8 424
	Reparation elinstallationer	41 160	36 805
	Reparation porttelefoner	7 657	4 826
	Reparation hissar	9 418	9 965
	Reparation portar	13 623	5 084
	Reparation övriga installationer	9 306	11 837
	Reparation tak	1 594	–
	Reparation fasader	–	1 298
	Reparation fönster	3 696	2 683
	Reparation dörrar	–	3 611
	Underhåll planteringar, träd och buskar	9 592	7 566
		195 685	219 223

Reparationer i gemensamma utrymmen avser i allt väsentligt åtgärder avseende röklucka.

Not 3	Planerat underhåll	2017	2016
	Värmesystem (skorstenar och rökgångar)	–	945 844
	Ventilation (garage och bostäder)	2 284 521	1 299 605
	Elinstallationer	22 701	–
	Fönster	47 057	–
	Dörrar och lås (passagesystem)	159 438	71 850
	Förråd	18 970	–
	VA (avloppspump)	33 148	–
		2 565 835	2 317 299

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om att ianspråktaga fonden för yttre underhåll med 193.800 kr av dessa kostnader. Detta då fonden endast har den behållningen vid utgången av 2017. Ianspråktagande av medel ur fonden för yttre underhåll ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut om det. Behörigt organ är föreningsstämman. Övriga kostnader belastar således årets resultat och därmed framöver balanserat resultat.

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	40 365	59 227
	Trädgårdsskötsel och snöröjning/sandning	–	2 125
	Städning samt hyra av entrémattor	68 388	76 935
	Städning utöver avtal	8 452	13 510
	Hiss, besiktning och serviceavtal	8 373	9 831
	Portar, besiktning och serviceavtal	2 053	4 178
	Porttelefoner, serviceavtal	–	5 252
	Övriga besiktningar/kontroller	17 075	–
	El	120 810	112 907
	Uppvärmning	531 485	559 167
	Vatten	73 813	69 746
	Avfallshantering inkl. grovsopor	56 098	60 053
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	80 781	59 588
	Kabel-tv	67 905	67 636
	Fastighetsskatt för lokaler och garage	342 000	342 000
	Fastighetsavgift för bostäder	53 915	51 988
		1 471 513	1 494 143

Föreningen har bytt entreprenör både avseende fastighetsskötsel och städning fr.o.m. 2017-07-01. Detta har sänkt kostnaderna till viss del. Serviceavtalet avseende porttelefoner har avslutats då övergång har gjorts till nytt passagesystem. Övriga besiktningar/kontroller avser brandskyddskontroll. Försäkringspremien har höjts kraftigt främst beroende på tidigare skaderesultat i form av vattenskada och nyttjande av rättsskydd i samband med tvist.

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier	1 237	39 655
	Förbrukningsmaterial	1 086	1 733
	Kreditupplysningar	1 200	400
	Kontorsmaterial	2 693	1 467
	Telefon och porto	12 091	10 865
	Revisionsarvode	72 647	63 951
	Mötes- och informationskostnader	34 045	22 120
	Ekonomisk förvaltning	78 367	52 524
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 170	8 285
	Övriga administrationskostnader	1 800	900
	Bankkostnader	1 874	1 472
	Advokat- och rättegångskostnader	77 549	414 868
	Övriga externa tjänster	8 373	–
	Föreningsavgifter	10 140	10 101
	Gåvor	1 689	700
		310 961	629 041

Mötes- och informationskostnader består av kostnader i samband med medlemsmöten, föreningsstämmor och styrelsemöten. Föreningsavgifter avser medlemskap i Bostadsrätterna (SBC) och Fastighetsägarna. Årets juridiska kostnader är hänförliga till den andra särskilda granskning som begärts, medling i hyresnämnden avseende lokalhyresgäst samt skatterättsliga konsultationer avseende garageupplåtelse och eventuell ombyggnation av vindar till bostäder.

Not 6	Arvoden och personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	90 000	90 000
	Bilersättningar	-	925
	Sociala avgifter enligt lag	21 576	23 760
		111 576	114 685

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	51 234 253	51 234 253
	Utgående anskaffningsvärden	51 234 253	51 234 253
	Ingående avskrivningar byggnad	-3 818 781	-3 273 776
	Årets avskrivningar byggnad	-545 005	-545 005
	Utgående avskrivningar byggnad	-4 363 786	-3 818 781
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 206 619	65 206 619
	Utgående anskaffningsvärde mark	65 206 619	65 206 619
	Redovisat värde	112 077 086	112 622 091
	Taxeringsvärden	129 200 000	129 200 000

Lokalemas taxeringsvärde uppgår till 34.200.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 95.000.000 kr.

Not 8	Installation av ny värmecentral	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	357 178	357 178
	Utgående anskaffningsvärden	357 178	357 178
	Ingående avskrivningar	-89 295	-71 436
	Årets avskrivningar	-17 859	-17 859
	Utgående avskrivningar	-107 154	-89 295
	Redovisat värde	250 024	267 883

Not 9	Fastighetsförbättringar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 195 559	15 195 559
	Utgående anskaffningsvärden	15 195 559	15 195 559
	Ingående avskrivningar	-5 291 568	-4 745 611
	Årets avskrivningar	-545 957	-545 957
	Utgående avskrivningar	-5 837 525	-5 291 568
	Redovisat värde	9 358 034	9 903 991

Not 10	Energibesparande åtgärder	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	779 979	779 979
	Utgående anskaffningsvärden	779 979	779 979
	Ingående avskrivningar	-342 049	-288 858
	Årets avskrivningar	-53 191	-53 191
	Utgående avskrivningar	-395 240	-342 049
	Redovisat värde	384 739	437 930

Not 11	Ventilationssystem	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 399 878	1 399 878
	Utgående anskaffningsvärden	1 399 878	1 399 878
	Ingående avskrivningar	-472 408	-402 414
	Årets avskrivningar	-69 994	-69 994
	Utgående avskrivningar	-542 402	-472 408
	Redovisat värde	857 476	927 470

Not 12	Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 662	107 662
	Utgående anskaffningsvärden	107 662	107 662
	Ingående avskrivningar	-107 662	-107 662
	Utgående avskrivningar	-107 662	-107 662
	Redovisat värde	0	0

Not 13	Pågående arbeten	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 750	18 750
	Utgående anskaffningsvärden	18 750	18 750

Kvarvarande aktivering av pågående arbeten avser bygglovs kostnad för nya balkonger / vindsvåningar 2014.

Not 14	Övriga avsättningar	2017-12-31	2016-12-31
	Reservering av medel särskild granskning 2012-2014	0	150 000
	Reservering av medel särskild granskning garagekonvertering	150 000	150 000
		150 000	300 000

Återföring har skett av den reservering som tidigare har gjorts för särskild granskning av styrelsens förvaltning avseende åren 2012-2014. Detta då den särskilde granskningsmannen i mars 2017 lade fram sin slutrapport. Av rapporten framgår att det inte på någon punkt finns någon erinran mot styrelsens förvaltning. Kostnaden för den särskilda granskningen har uppgått till 137.500 kr, d.v.s. något mindre än de 150.000 kr som hade reserverats.

En minoritet av föreningens medlemmar har även begärt och fått godkänt att en särskild granskning ske av de garageupplåtelser som gjordes och styrelsebeslut som fattades i samband med detta under 2015 och 2016. Efter att Advokatsamfundet funnit att den utsedde särskilda granskningsmannen skulle kunna anses jävig, avsade sig granskningsmannen uppdraget. Ny särskild granskningsman har utsetts av Bolagsverket. Därmed kvarstår den tidigare reserveringen på 150.000 kr för denna granskning.

Not 15	Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31
	Nordea Hypotek, Stibor 3 mån + 0,85 %, ränta 0,231 %	5 958 500	5 958 500
	Nordea Hypotek, Stibor 3 mån + 0,85 %, ränta 0,243 %	11 000 000	12 000 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2018-12-01, ränta 1,80 %	12 000 000	12 000 000
		28 958 500	29 958 500

Styrelsen har i december 2017 valt att extraamortera ytterligare 1.000.000 kr på ett lån hos Nordea. Ett lån ligger kvar hos Stadshypotek AB till 2018-12-01. Samtliga lån är f.n. amorteringsfria. Extraamorteringar görs när ekonomin så tillåter.

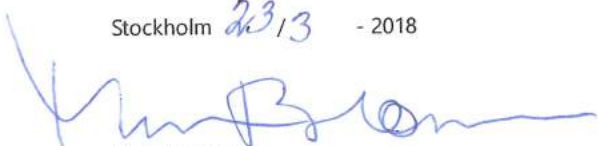
Not 16	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 360 000	69 360 000
		69 360 000	69 360 000
	Summa ställda säkerheter	69 360 000	69 360 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tingsrättens dom avseende tvistemålet med två medlemmar angående upplåtelseformen av deras garageplatser överklagades till hovrätten av motparten. I februari meddelade hovrätten att prövningstillstånd inte medges, vilket har överklagats av de två medlemmarna till Högsta förvaltningsdomstolen.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 23/3 - 2018



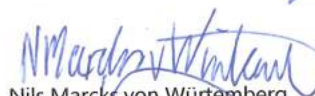
Mats Broman



Inga Seidlitz



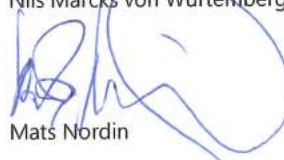
Christina Söderberg



Nils Marcks von Würtemberg



Per Söderberg



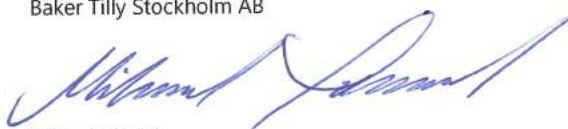
Mats Nordin



Eric Leijonhufvud

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11

Baker Tilly Stockholm AB



Mikael Jennel

Huvudansvarig auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Forellen 16

Org.nr 769604-5991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forellen 16 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.





Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Forellen 16 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2018

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Brf Forellen 16 - Underhållsplan 2018, 2018-04-11

Underhållsaktivitet	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1 Golv i garageplan	renov.																					
2 Väggar o tak i garage	renov																			800 000		
3 Belysning/övrigt i garagen	renov									översyn			200 000							200 000		
4 Ventilation/rökgaskanaler						lokaler		renov	renov	renov												
5 Konvertering lokaler/lägenheter					ombyg ombygg				renov	renov			2 250 000	1 500 000								
6 Ventilation lokaler									renov	renov												
7 Fönster mot gata						målade				översyn			350 000		100 000							1 500 000
8 Fönster mot gård						målade				översyn			25 000									1 500 000
9 Balkonger						målade				översyn			25 000									
10 Fasad mot gata																						
11 Fasad mot gård																						
12gården			renov																			
13 Avloppsstammar			ombyg ombyg					renov														
14 Vattenstammar			ombyg ombyg					renov														
15 Tvättstugan ytskikt																						
16 Tvättstugan maskiner						renov																
17 Pumpgröp			renov					renov			50 000				50 000							
18 Värmecentral							renov	översy ombygg					30 000									
19 Soporrummen																						
20 Trapphus målning						renov																
21 Trapphus golv						renov																
22 Entréer/ytterdörrar		renov						renov			50 000											
23 Yttertak plåt								renov		översyn												
24 Kompletteringar tak/takstegar								renov	ombygg				50 000									
25 Stuprör			bytta																			
26 Hisskorgar		renov													översyn	25 000						
27 Hissmaskiner									översyn										200 000			
28 Takterrass		renov																	1 000 000			
29 Belysning allmänna utrymmen																						
30 Ventilator/vattenavstängning							trapphus															
31 Termoslater/ventiler radiatorer																						
32 Elcentraler								monterat														
33 Expansionskärl																						
34 Ombyggnad av vindsförråd							flyttat															
35 Låssystem						ombygg							70 000	135 000								
36 Kameraövervakning																						
37 Förråd i källare																						
38 Övrigt								monterat			100 000											
TOTAL													2 700 000	2 200 000	325 000	100 000	100 000	100 000	1 000 000			0 3 100 000

Motion till Styrelsen för Forellen 16 avseende Årsstämman 2018

Bakgrund

Styrelsen har under 2017 slutfört ett flerårigt OVK projekt i fastigheten. Under 2017 kom detta projekt att omfatta borrhandet av ett stort antal genomgående ventilations-hål i flertalet av bostadsrätternas inre fönsterkarmar.

Ventilationshålen borrades två gånger under veckan den 23 oktober 2017. Första gången borrades ca 20st 10 mm hål. Andra gången borrades samma hål upp, men med en 12 mm borrhål. Hålen satt så nära varandra att den tunna väggen mellan hålen ofta borrades bort.

Bifogade fotografier från lägenhet 1304 visar mycken naken, obehandlad träyta i fönsterramen efter borrhågen. Dessa träytor behandlades dessvärre ej med olja eller färg mot fukt och förruttnelse, innan ventilerna monterades.

All borrhål av ventilations-hål har genomförts av underentreprenör, på uppdrag av styrelsen.

Givet ovan, har uppborrade inre fönsterkarmarnas status försämrats genom:

- En försvagad konstruktion av fönsterramen p.g.a. mängden borrhål.
- Underlåtenheten att behandla nakna träytor i samtliga borrhål.
- Ett kraftigt utökad behov av underhåll.

Konsekvens

Enligt Brf. Forellen 16 stadgar är bostadsrätts-innehavaren skyldig att själv underhålla de inre fönsterkarmarna. Givet hanteringen av de inre fönsterbågarna i OVK projektet, framstår det som orimligt att bostadsrätts-innehavarna skall hållas ansvariga för bågarnas försämrade status och deras underhåll.

Jag yrkar härmed att:

Ansvaret för kostnaderna avseende underhåll av de inre fönsterkarmar i bostadsrätterna som uppborrats i OVK projektet, med omedelbar verkan, övertas av Bostadsrätts-föreningen.

Stockholm den 26 februari 2018

Torgny Frykman

Motion till Styrelsen för Forellen 16

Styrelsen för BRF Forellen 16 förvaltar löpande avsevärda medel samt fastigheten Forellen 16 som har ett betydande marknadsvärde.

Det måste därför anses vara i medlemmarnas intresse att den av valberedningen föreslagna styrelsekandidaten saknar noteringar om ekonomiska brott i Polisens belastningsregister. Detta blir en typ av kvalitetssäkring som inte är ovanligt idag när det handlar om förvaltning av andras pengar.

Undertecknad motionerar härmed att:

- Kandidater, som föreslås av valberedningen att ingå i styrelsen, skall på förhand ha begärt utdrag ur Polisens belastningsregister.

Detta utdrag skall därefter ha tillställts Notarius Publicus, alternativt föreningens revisor, som får i uppgift att ge besked till styrelsens ordförande att kandidaterna inte förekommer i Polisens belastningsregister avseende domar i mål om ekonomisk brottslighet.

Styrelsens kallelse till årsstämman bör innehålla besked att ingen av de av valberedningen föreslagna styrelseledamöterna förekommer i belastningsregistret per den xx april avseende domar i mål om ekonomisk brottslighet.

- För den person som på årsstämman väljs in i styrelsen men som inte har föreslagits av valberedningen, skall denne styrelsemedlem inom 2 veckor efter inval, för Notarius Publicus, alternativt föreningens revisor, uppvisa utdrag ur Polisens belastningsregister.

Efter granskning av Notarius Publicus, alternativt föreningens revisor skall denne skriftligen meddela styrelsens ordförande att den invalde ledamoten inte förekommer i Polisens belastningsregister avseende domar i mål om ekonomisk brottslighet.

Stockholm, 2018-02-26

Torgny Frykman

**Motion till stämman i BRF Forellen 16 ang. utseende av en särskild
granskningsman enligt bestämmelserna i 8 kap 17 § lagen om ekonomiska
föreningar till vilken 9 kap 20 § bostadsrättslagen hänvisar till**

Det ärende som ska behandlas och beslutas om är följande:

Granskningstema : Den särskilde granskaren ska utreda lagligheten av föreningens och styrelsens handläggning avseende det beslut som föreningsstämman den 10 december 2015 fattade nämligen

Att godkänna att garageplatser upplåts med bostadsrätt och införlivas i annan bostadsrätt

Att upplåtelseavgifterna för garageplatserna skulle uppgå till ett visst belopp som angavs på en bilaga och som blev ca 300 000 kr

Styrelsen har därefter verkställt stämmans beslut och har upprättat följande mall till upplåtelseavtal:

Brf Forellen 16, 769604-5991, som äger fastigheten Stockholm Forellen 16, med adress Nybrogatan 44/Kommendörsgatan 19 i Stockholm, upplåter härmed garageplats nr xx, nedan garageplatsen, med bostadsrätt till Xxx Yyyyy, med adress Nybrogatan 44 för att garageplatsen skall införlivas med Xxx Yyyyy bostadsrätt nr 555 och bilda en gemensam bostadsrätt med nr 555.

Garageplatsen är belägen på Kommendörsgatan 19 och på plats som är markerad på bifogad ritning, Bilaga 1.

För garageplatsen erläggs ersättning enligt följande:

Insats	0	kr
Upplåtelseavgift	300 000	kr
Summa	300 000	kr

De frågor som den särskilde granskaren särskilt har att besvara är följande:

1. Är det ett giltigt avtal att i ett befintligt upplåtelseavtal med bostadsrätt (bostadslägenhet) införliva eller lägga samman ett utrymme som utgör en garageplats utan att tillämpa bestämmelserna i 6 kap 11 § eller 9 kap 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen?
2. Om beslutet inte är giltigt, utgör de beslut som föreningsstämman och styrelsen fattat en nullitet?
3. Har jävsreglerna och generalklausulens bestämmelser avseende styrelsens handläggning iakttagits?
4. Är det möjligt att göra ett godtrosförvärv vid en överlåtelse av det avtal som redovisats ovan?

Till särskild granskare föreslås advokat Blanka Kruljac Rolén, Advokatfirman DLA Piper i Stockholm. Den särskilda granskaren får även ta upp andra frågor som sammanhänger med det aktuella avtalet och stämmobeslutet.

Motionärerna begär således att:

stämman beslutar att styrelsen får i uppdrag att, hos Bolagsverket, lämna in en begäran om särskild granskning avseende ovanstående granskningstema samt föreslå, i samma begäran, advokat Blanka Kruljac Rolén som granskningsman, enligt 8 Kap, § 17, Lagen om Ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2018-02-28



Marcus Bosson

Brf Forellen 16

Org.nr. 769604-5991

Styrelsens förslag till beslut på motion, rörande fönsterkarmar, daterad 2018-02-26

Styrelsen tillstyrker förslag om att Bostadsrättsföreningen tar kostnadsansvaret för åtgärdande av eventuellt uppkomna skador på de inre fönsterbågarna vid uppborring av dessa i OVK projektet under 2017.

Styrelsens förslag till beslut på motion om begäran om utdrag ur polisens belastningsregister, daterad 2018-02-26

Styrelsen avstyrker förslag om att Kandidater, som föreslås av valberedningen att ingå i styrelsen, på förhand skall ha begärt utdrag ur Polisens belastningsregister.

Styrelsens förslag till beslut på motion om utseende av särskild granskningsman, daterad 2018-02-26

Styrelsen avstyrker förslag om utseende av särskild granskningsman för utredning av det granskningstema som anförs i motionen.