



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Åriket 2

2017



ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen ÅRIKET 2

Tid: Måndagen den 28 maj 2018, kl. 19:30
Lokal: I konferenslokalen på Cajsas kök, Strandbogatan 1

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Andra beslutet av två om antagande av nya stadgar. Stämman har bifallit första beslutet till stadgeändring, se bilaga 1 och 2.

Beslut om laddstolpar i garaget, se bilaga 1.

Beslut om kameraövervakning, se bilaga 1.

Beslut om arvode valberedning, se bilaga 2.

Fråga om portkoder, se bilaga 3 samt styrelsens svar bilaga 3.

Fråga om mejllista till medlemmarna i föreningen, se bilaga 3 samt styrelsens svar bilaga 3.

Fråga om kösystem för garageplatser, se bilaga 4 samt styrelsens svar bilaga 4.

18. Stämmans avslutande.

Bostadsrättsföreningen Åriket 2
Org nr 769624-2457

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Verksamheten

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Sommarro fastighetsförvaltning AB avseende fastighetsskötsel av fastigheten samt även för garage och gård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens hus och gemensamma ytor med Bostadsrättsföreningen Åriket 1 genomgått den tidigare planerade s.k. "tvåårsbesiktningen", och JM har i allt väsentligt avhjälpt anmärkta brister.

Under räkenskapsåret har avtalet med JM om teknisk förvaltning av föreningens fastighet upphört, och Sommarro Fastighetstjänst upphandlats som ny teknisk fastighetsförvaltare.

Styrelsen har tecknat nytt avtal med Telia om kollektiva tjänster för Triple Play (TV, telefon och bredband). Kostnaden för Telias tjänster kommer att vara desamma som tidigare, men avtalet innehåller en ökad bredbandskapacitet.

Styrelsen har under året bundit ett av föreningens lån till 2021-06-23 till räntesatsen 1,226 %. I samband med låneomsättningen beslutades att lånet ska amorteras med 400 000 kr per år. Det innebär en något minskad amorteringstakt, för att förbereda för ev. kommande räntehöjningar. Tillsammans med föreningens övriga två lån amorteras totalt 800 000 kr per år, vilket är väsentligt högre än ekonomisk plan.

Styrelsen har också beslutat om sänkning av hyran för garageplats med 20 % med verkan från 1 januari 2018, främst i syfte att försöka öka beläggningen i garaget.

Styrelsen har beslutat att inte förändra årsavgiften inför 2018.

Flerårsöversikt

		2017	2016	2015
Nettoomsättning	kr	4 628 521	4 654 836	2 723 088
Resultat efter finansiella poster	kr	653 737	695 731	289 961
Soliditet	%	75	74	74
Likviditet	%	190	101	66
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	635	635	371
Låneskuld per totala kvm	kr	10 961	11 132	11 375
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	51	57	16
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.				

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	113 855 000	75 885 000	102 515	187 446	695 731
Reservering till yttre fond			175 740	-175 740	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				695 731	-695 731
Årets resultat					653 737
Belopp vid årets utgång	113 855 000	75 885 000	278 255	707 437	653 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	707 437
Årets resultat	653 737
	<hr/>
	1 361 174

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	175 740
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-43 366
I ny räkning balanseras	1 228 800
	<hr/>
	1 361 174

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	653 737
Dispositioner	-132 374
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	521 363

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	410 629
---	---------

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 628 521	4 654 836
Summa rörelseintäkter		4 628 521	4 654 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 313 094	-1 416 055
Periodiskt underhåll	5	-43 366	0
Övriga externa kostnader	6	-125 225	-116 281
Arvoden och personalkostnader	7	-140 755	-93 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 478 341	-1 478 341
Summa rörelsekostnader		-3 100 781	-3 104 276
Rörelseresultat		1 527 740	1 550 560
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 299	3 642
Räntekostnader		-884 302	-858 471
Summa finansiella poster		-874 003	-854 829
Resultat efter finansiella poster		653 737	695 731
Årets resultat		653 737	695 731
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		653 737	695 731
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		43 366	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-175 740	-175 740
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		521 363	519 991

Bostadsrättsföreningen Åriket 2
769624-2457

6(13)

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	253 230 602	254 708 943
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		253 230 602	254 708 943
Summa anläggningstillgångar		253 230 602	254 708 943
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-20	0
Övriga fordringar	10	49 041	48 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 418	66 695
Klientmedel i SHB		3 197 466	2 006 013
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 267 905	2 120 753
Summa omsättningstillgångar		3 267 905	2 120 753
Summa tillgångar		256 498 507	256 829 696

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		189 740 000	189 740 000
Fond för yttre underhåll		278 255	102 515
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>190 018 255</u>	<u>189 842 515</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		707 437	187 446
Årets resultat		653 737	695 731
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 361 174</u>	<u>883 177</u>
Summa eget kapital		191 379 429	190 725 692
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	63 411 250	64 011 250
Summa långfristiga skulder		63 411 250	64 011 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		800 000	1 200 000
Leverantörsskulder		16 360	166 836
Skatteskulder		66 642	4 354
Övriga skulder	13	20 075	19 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		804 751	702 479
Summa kortfristiga skulder		1 707 828	2 092 754
Summa eget kapital och skulder		256 498 507	256 829 696

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2135)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen kommer under våren 2018 att låta upprätta en underhållsplan för att underlätta beräkning och planering av lämpliga avsättningar för framtida underhåll av föreningens fastighet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 722 232	3 722 232
Hyror parkering	791 500	792 000
Vattenavgifter	118 165	115 364
Kabel-TV avgifter	186 624	186 624
Brutto	4 818 521	4 817 836
Hyresförluster vakanser parkering	-190 000	-163 000
Summa nettoomsättning	4 628 521	4 654 836

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	175 557	170 000
Reparationer, löpande underhåll	32 223	38 854
Elavgifter	204 836	278 708
Uppvärmning	297 494	332 780
Vatten och avlopp	147 572	139 555
Renhållning	92 348	71 194
Försäkringar	25 601	24 841
Avgift till gemensamhetsanläggning	62 500	150 000
Kabel-TV/Internet	188 642	192 713
Övriga fastighetskostnader	3 731	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 590	17 410
Summa driftskostnader	1 313 094	1 416 055

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Filter	43 366	0
Summa periodiskt underhåll	43 366	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kommunikation	1 190	914
Revision	15 250	12 188
Föreningsmöten	14 441	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	80 980	91 000
Övriga förvaltningskostnader	2 480	1 740
Övriga externa tjänster	10 884	0
Övriga externa kostnader	0	10 439
Summa övriga externa kostnader	<u>125 225</u>	<u>116 281</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	89 600	90 851
Sociala kostnader (23 003 kr avser 2016)	51 155	2 748
Summa arvoden, personalkostnader	<u>140 755</u>	<u>93 599</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 168	3 594
Övriga ränteintäkter	131	48
Summa finansiella intäkter	<u>10 299</u>	<u>3 642</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	177 120 075	177 063 908
Inköp/Aktiveringar	0	56 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 120 075	177 120 075
Ingående ackumulerade avskrivningar	1 847 224	368 883
Årets avskrivningar	1 478 341	1 478 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 325 565	1 847 224
Utgående planenligt värde	<u>173 794 510</u>	<u>175 272 851</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 436 092	79 436 092
Utgående planenligt värde	79 436 092	79 436 092
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>253 230 602</u>	<u>254 708 943</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	<u>136 000 000</u>	<u>136 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	5 000 000	5 000 000
	<u>136 000 000</u>	<u>136 000 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga fordringar	49 041	48 045
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>49 041</u>	<u>48 045</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,226	2021-06-23	20 311 250
Swedbank Hypotek	1,270	2018-06-29	21 615 000
Swedbank Hypotek	1,840	2020-06-30	22 285 000
Summa:			64 211 250
Avgår kortfristig del			-800 000
Summa skulder till kreditinstitut			63 411 250
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			60 211 250

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	66 760 000	66 760 000
Summa ställda säkerheter	66 760 000	66 760 000

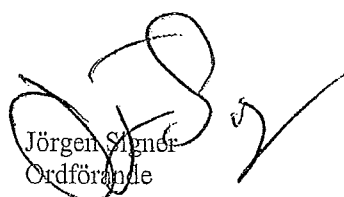
Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skuld entreprenörer	19 085	19 085
Skulder till MBF	990	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>20 075</u>	<u>19 085</u>

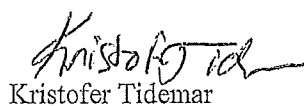
Uppsala 2018-05-03


Patrik Rindstål


Alf Svedberg

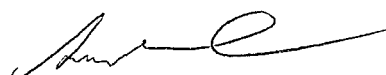

Jörgen Stenér
Ordförande


Hélène Brodin Rheindorf


Kristofer Tidemar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-10.

Deloitte AB


Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Åriket 2
organisationsnummer 769624-2457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Åriket 2 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 den 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. Den 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 eventuella 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 Årket 2 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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.

Umeå den 10 maj 2018

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

1. Styrelsen föreslår att stämman fattar beslut att uppdra åt styrelsen att genomföra tillbyggnad av 5 st laddstationer för elbil på parkeringsplatser 97-101 i garaget med anlitande av Bravida, samt vidta de ytterligare åtgärder som tillbyggnaden kan erfordra.
2. Styrelsen föreslår att stämman fattar beslut att uppdra åt styrelsen att undersöka möjligheten att installera kameraövervakning på entréplanet i varje trapphus och källarutrymmen.
3. Styrelsen föreslår att stämman fattar beslut om följande ändringar i stadgarna:

7§ elfte stycket, nuvarande lydelse: "För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)."

Föreslagen ny lydelse: "För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om lägenheten upplåts under del av år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som tillståndet avser. Upplåtelse under del av månad räknas som hel månad. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren."

14§ sista "att-satsen" av styrelsens åligganden, nuvarande lydelse: "att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmarna som begär det."

Föreslagen ny lydelse: "att hålla årsredovisning och revisionsberättelse eller kopior av dessa handlingar tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman, och genast sända dessa till medlemmarna som begär det."

17§ fjärde stycket, nuvarande lydelse: "Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma."

Föreslagen ny lydelse: "Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma. Kallelse till extra föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Detta gäller även om extra föreningsstämman skall behandla ändring av stadgar, likvidation eller fusion."

27§, nytt föreslaget fjärde stycke: "Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd inhämtas och vid behov vidmakthålls, samt för att åtgärderna utförs på fackmässigt sätt."

4. Styrelsen föreslår att stämman fattar beslut att föreningen ska betala arvode till valberedningen som tillsattes vid årsstämman 2017 (Agneta Hellström) med ett belopp motsvarande fem procent av prisbasbeloppet för 2017.

Bilaga 3

Motioner till årsstämman

Motion 1. Portkoden

Sofia Israelsson:

Jag önskar ge förslag på att portkoden ska vara inaktiv kvällstid och att det därmed bara ska gå att öppna porten med nyckeln. Med tanke på senaste tidens inbrott och inbrottsförsök känns det tryggare att minimera risken att obehöriga tar sig in i fastigheten genom detta förslag.

Förslaget innebär alltså att portkoden ska vara inaktiv mellan kl 21.00-07.00 varje dag och att det då enbart ska gå att öppna dörren med nyckel.

Styrelsens svar:

Styrelsen tycker förslaget är bra och rekommenderar stämman att uppdra till styrelsen att ställa in tider då kod ej kan användas. Med undantag för garaget där kod behöver fungera dygnet runt samt att tiderna anpassas så att tidningsbud kan komma in. Detta under förutsättning att de tekniska möjligheterna att göra sådan inställning finns i de nuvarande koddosorna som är installerade i portarna. Vid tidpunkt för detta svar har styrelsen ännu ej fått svar på om det är tekniskt möjligt med de koddosor som sitter i portarna.

Motion 2. Mejllista till medlemmarna i föreningen

Sofia Israelsson:

Jag önskar ge förslag på en mejllista till alla medlemmar i föreningen. Det vore önskvärt att all information gällande föreningen går ut via mejl till medlemmarna istället för att papperslappar sätts upp i trapphusen. Det borde underlätta för alla inblandade, medlemmarna riskerar inte att missa viktig information och styrelsen sparar tid genom att slippa gå till varje trapphus för att sätta upp lappar. Exempelvis kan information om det inbrott och de inbrottsförsök som varit komma ut till alla medlemmar snabbt.

Alla medlemmar erbjuds att skicka in sin mejladress till styrelsen som ordnar en lista där informationen går ut. Förslagsvis skickas ett månadsbrev ut samt all viktigare information om särskilda händelser (exempelvis inbrottsförsöken).

Styrelsens svar:

Styrelsen har under året redan gjort ett försök att samla in e-postadresser från medlemmarna. Det var dock många medlemmar som inte ville ge ut någon e-postadress av olika anledningar. Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen med motiveringen att mailutskick skulle innebära: 1. En kommunikationsväg som inte når samtliga medlemmar; 2. Resultera i meradministration för styrelsen att hålla listor med e-postadresser uppdaterade; 3. Ej skulle avlasta behovet att kommunicera via anslag i trapphusen.

Motion 3. Kösystem för garageplatser

Sofia Israelsson:

Jag önskar ge förslag på ett kösystem för garageplatserna. När platser blir lediga, exempelvis på grund av flytt, anser jag att dessa i första hand bör vara tillgängliga för befintliga medlemmar i föreningen innan nya medlemmar som flyttar in får erbjudande.

Lämpligtvis görs detta genom ett kösystem som tillhandahålls av styrelsen där befintliga medlemmar får möjlighet att anmäla intresse för en särskild garageplats. När en garageplats med köande medlemmar på blir ledig tillfrågas medlemmarna i turordning enligt kö.

Styrelsens svar:

Styrelsen har enligt garageavtalen rätt att omdisponera platser om särskilda skäl föreligger. Om platser finns lediga kan önskemål redan idag ges till garageansvarig om omdisponering av en plats. Styrelsen ser inte heller något hinder att medlemmar kommer överens om att byta platser med varandra bara det sker i kommunikation med garageansvarig. Styrelsen tycker inte att det finns behov att skapa separata kösystem till samtliga föreningens 65 bilplatser och 3 mc-platser. Styrelsen anser också att alla medlemmar ska ha lika stor rätt att ansöka om en plats hos garageansvarig oavsett vid vilken tidpunkt medlemmen inträdde i föreningen. Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen.