

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Brf Beteshagen, torsdagen den 4 juni 2015 i matsalen i skolan Vendelsö Hage.

1. Stämmans öppnande

Föreningens ordförande Mats Ohlsson öppnade stämman.

2. Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar, ombud och biträden (Bilaga 1)

Stämman beslutade att fastställa röstlängden till 19 röstberättigade lägenheter inklusive 1 fullmakt(er).

3. Vad av ordförande för stämman

Stämman beslutade att till ordförande för stämman välja Leif Engblom, Time4Coaching.

4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare

Stämмоordföranden anmälde Stefan Hagström att föra dagens protokoll.

5. Vad av minst en person att jämte ordföranden justera protokollet samt tillika vara rösträknare

Stämman beslutade att som justerare välja Marcin Olsson som tillsammans med stämмоordförande ska justera dagens protokoll.

6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Stämman beslutade att stämman kallats i behörig ordning.

7. Godkänna förslag till dagordning

Stämman beslutade att fastställa den förelagda dagordningen.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning (Bilaga 2)

Föreningens årsredovisning omfattar kalenderåret 2014. Efter genomgång av årsredovisningen beslutade stämman att lägga årsredovisningen till handlingarna.

9. Föredragning av revisionsberättelsen (Bilaga 3)

Stämman beslutade att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen.

11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att fastställa förslag till resultatdisposition.

12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Stämman beslutade enhälligt att bevilja styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

13. Beslut om arvoden

Stämman beslutade att fastställa styrelsearvodet till 21000 kr exkl. sociala avgifter att fördelas mellan styrelsens ledamöter.

14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av 5 ledamöter och 1 suppleanter.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Som styrelseledamöter på 1 år valdes

- Mats Ohlson, omval
- Jerry Lindström, omval

Som styrelseledamöter på 2 år valdes

- Stefan Hagström, omval
- Martin Olsson, omval
- Carolina Humlemark, nyval

Som suppleanter på 1 år valdes

- Linda Mukka, nyval

16. Val av revisorer och suppleanter

Stämman beslutade att som auktoriserad/godkänd revisor välja Ernst & Young revisionsbyrå. Ernst & Young utser revisor och suppleant.

17. Genomgång av propositioner

Proposition 1. Ändring av stadgar gällande underhållsavgift för uterum (Bilaga 5)

Stämman beslutade enhälligt att bifalla motionen. Då stämman ej har 100% närvaro så måste ett nytt beslut tas på en extrastämma med minst 2/3 majoritet.

Proposition 2. Utbyggnad av uterum (Bilaga 6)

Styrelsen föreslår att dra tillbaka motionen.

Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag.

Motion 1. Styrelsen bör undersöka möjligheten till friköp av lägenheter (Bilaga 4)

Stämman beslutade att bifalla motionen med styrelsens komplettering att inkludera kapitaltillskott.

18. Övriga ärenden

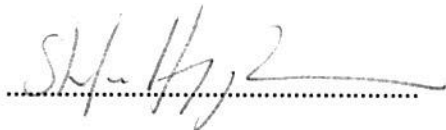
Inga ärenden anmälda varför frågan flyttas till efter stämmans avslutande.

19. Stämman avslutas

Ordföranden tackade för medlemmarnas engagemang och avslutade stämman.

Vendelsö den 2015-06-04

Vid protokollet



Stefan Hagström



Stämmans Ordförande



Justerare

Bilaga 1

Röstlängd

Hus

1. Närvarande
2. Närvarande
3. Närvarande
4. Närvarande
5. Närvarande
6. Närvarande
7. Närvarande
8. Närvarande
9. Närvarande
10. Närvarande
11. Närvarande
12. Närvarande
13. Ej Närvarande
14. Närvarande
15. Ej Närvarande
16. Närvarande
17. Närvarande
18. Närvarande
19. Närvarande
20. Närvarande
21. Närvarande via fullmakt

Årsredovisning

för

Brf Beteshagen

769622-4968

Räkenskapsåret

2014

h

Styrelsen för Brf Beteshagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Beteshagen
Beteshagen 1-21
136 73 Vendelsö

Föreningsändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 21 st bostadsrättsradhus på 143 m² vardera. Tre förrådsbyggnader finns också inom föreningen där ett fungerar som gemensamt förråd och teknikutrymme. Övriga två förråd är tillhörandes Beteshagen 5 respektive 8.

Fastigheten är försäkrad via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

För samtliga medlemmar ingår även bostadsrättsförsäkring.

Byggnadernas uppvärmning sker lokalt i respektive lägenhet med frånluftsvärmepump med kompletterande el-patron.

Föreningen är ansluten till Telias nät för data, telefoni och TV.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras. Planerade åtgärder ingår i föreningens underhållsplan.

Åtgärd	År	Kommentar
Målning av fasader	2017	Gäller utsatta lägen
Målning av fönster	2017	Gäller utsatta lägen
Spolning av stammar	2017	
Kompletteringssådd på allmänna ytor	2017	
Beskärning av träd	2015	
Justering av dörrar	2015	
Utbyte av spräckta stuprör	2013	
Reparation av altaner	2013	Ombyggnad av 10 altaner pga snöras.
Montering av extra snörasskydd	2013	
Utbyte av takpannor och hängrännor	2013	Utbyte av trasiga pannor pga snöras.
Ommålning av röda hus	2013	Utfört av Hjärtevadshus

h

Förvaltning

Avtal

Data, Tele & TV
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Snöröjning

Leverantör

Telia
Einar Mattsson Byggnads AB
Einar Mattsson Byggnads AB
Haninge Åkeri

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 0 överlåtits under året.
Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Ohlson	Ordförande	2014-01-01	2014-12-31
Marcin Olsson	Kassör	2014-01-01	2014-12-31
Niina Jämsén	Sekreterare	2014-01-01	2014-06-03
Stefan Hagström	Sekreterare	2014-06-04	2014-12-31
Stefan Hagström	Ledamot	2014-01-01	2014-06-03
Jerry Lindström	Ledamot	2014-01-01	2014-12-31
Patrik Gustavsson	Ledamot	2014-06-04	2014-12-31
Patrik Gustavsson	Suppleant	2014-01-01	2014-06-03
Niina Jämsén	Suppleant	2014-06-04	2014-12-31
Peter Bezjak	Suppleant	2014-01-01	2014-12-31

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av två styrelsemedlemmar i förening, tecknats av Amanda Flodén.

Revisor

Revisor har varit Ingemar Rindstig, Ernst & Young.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-04.

Valberedning

Enligt beslut på ordinarie föreningsstämma 2012-06-25 avstår föreningen från att ha en valberedning.

Verksamheten under året

Frågor som styrelsen behandlat under året har bland annat omfattat:

- Yttre besiktning av fastigheten inför garantibesiktning.
- Nytt elavtal för de gemensamma elkostnaderna.
- Omförhandling av ett av föreningens lån.

h

- Nedtagning av björkar bakom hus 8.
- Tecknande av takschnittsavtal.
- Planering för inköp av ny gräsklippare.
- Budgetplanering med säkerställande av en ekonomisk buffert och planering för amorteringar under 2015.

Föreningen hade den 11:e maj städdag med tillhörande gårdsgrellning och den 23:e augusti kräftska för alla medlemmar.

Information till medlemmarna har gått ut genom infobrev som delats ut kontinuerligt under året och med kompletterande information på föreningens hemsida.

Styrelsens förhållningssätt till underskott

Det slutliga resultatet uppvisar ett underskott. Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt till att täcka alla kostnader som genererar en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade avgifter omfatta avskrivningskostnaden. Likvida resultatet exklusive avskrivningar uppgår till överskottet:

Intäkter: 1 504 818 kr

Kostnader exklusive avskrivningar: 1 086 885 kr

Resultat, överskott: 417 933 kr

Nyckeltal

	2014	2013	2012
Årsavgift (kr)/kvm bostadsrättsyta	499	499	499
Lån (kr)/kvm bostadsrättsyta	8 691	8 691	8 691

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 505	1 522	1 244	0
Resultat efter finansiella poster	-222	-556	-128	0
Soliditet (%)	67	67	67	42

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-708 335
årets förlust	-222 046
	-930 381
behandlas så att	
till yttre fond avsätts	14 157
i ny räkning överföres	-944 538
	-930 381

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

h

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 504 818	1 522 495
Summa rörelseintäkter		1 504 818	1 522 495
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-346 710	-587 469
Övriga externa kostnader	3	-28 918	-31 498
Personalkostnader	4	-34 169	-21 027
Avskrivningar	5	-639 979	-639 980
Summa fastighetskostnader		-1 049 776	-1 279 974
Rörelseresultat		455 042	242 521
Finansiella poster			
Ränteintäkter		670	3 503
Räntekostnader		-677 758	-801 958
Summa finansiella poster		-677 088	-798 455
Resultat efter finansiella poster		-222 046	-555 934
Resultat före skatt		-222 046	-555 934
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-368
Årets resultat		-222 046	-556 302

h

Balansräkning

Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5 77 460 742	78 100 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	6 0	95 006
Summa anläggningstillgångar	77 460 742	78 195 728
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 32 266	22 274
Summa kortfristiga fordringar	32 267	22 274
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 159 540	713 535
Summa omsättningstillgångar	1 191 807	735 809
SUMMA TILLGÅNGAR	78 652 549	78 931 537

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 225 000	53 225 000
Fond för yttre underhåll		23 411	11 000
Summa bundet eget kapital		53 248 411	53 236 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-708 335	-139 622
Årets resultat		-222 046	-556 302
Summa fritt eget kapital		-930 381	-695 924
Summa eget kapital		52 318 030	52 540 076
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		26 100 000	26 100 000
Summa långfristiga skulder	9	26 100 000	26 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 170	3 894
Skulder till koncernföretag		1 332	95 006
Skatteskulder		12 898	9 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	194 119	182 734
Summa kortfristiga skulder		234 519	291 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 652 549	78 931 537
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		26 100 000	26 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

1% 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

h

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Avgift bostadsrätt	1 499 400	1 451 400
Påminnelse- och kravavgifter	240	120
Ersättningar	2 641	2 660
Diverse intäkter	2 537	68 315
	1 504 818	1 522 495

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	17 200	7 539
Snöröjning	24 949	30 166
Reparationer	26 529	168 004
Planerat underhåll	23 343	115 611
El	9 771	9 715
Vatten	75 347	76 569
Försäkringspremier	28 469	37 346
Förvaltningsarvode	108 381	127 916
Övrigt	32 721	14 603
	346 710	587 469

Not 3 Administrationskostnader

	2014	2013
Övriga förvaltningskostnader	24 618	27 181
Bankkostnader	4 300	4 318
	28 918	31 499

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	26 000	16 000
Sociala avgifter styrelsearvode	8 169	5 027
	34 169	21 027

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 997 930	63 997 930

h

Årets anskaffningar	0	0
Mark	15 276 087	15 276 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 274 017	79 274 017
Ingående avskrivningar	-1 173 296	-533 316
Årets avskrivningar	-639 979	-639 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 813 275	-1 173 296
Utgående redovisat värde	77 460 742	78 100 721

Not 6 Aktier och andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier och andelar i koncernföretag	0	95 006
	0	95 006

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Garantiätgärder	0	2 536
Försäkringspremier	14 016	15 991
Serviceavtal jour och snöröjning	16 392	1 920
Media	1 858	1 827
	32 266	22 274

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 590 000	635 000	11 000	-139 622	-556 302
Disposition av föregående års resultat:			12 411	-568 713	556 302
Årets resultat					222 046
Belopp vid årets utgång	52 590 000	635 000	23 411	-708 335	222 046

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB Löst 2014-06-04	3,39%	2014-06-04	0	8 700 000
Swedbank AB	2,47%	2015-04-13	8 700 000	0
Swedbank AB	2,62%	2016-03-29	8 700 000	0
SBAB löst 2013-06-03	3,83%	2013-06-03	0	8 700 000
SBAB löst 2013-06-04	3,93%	2013-06-04	0	8 700 000
Swedbank AB	2,17%	2014-06-04	8 700 000	0
			26 100 000	26 100 000

h

Brf Beteshagen
Org.nr 769622-4968

10 (10)

Kortfristig del av långfristig skuld

0

0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda intäkter	101 210	113 494
Styrelsearvoden	21 000	11 200
Prelskat och sociala avgifter styrelsearvoden	6 598	9 827
Revisionsarvode	30 000	15 000
Upplupna utgiftsräntor	35 311	33 213
	194 119	182 734

Stockholm 2015-05-06



Mats Ohlson



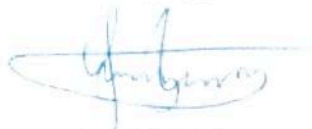
Marcin Olsson



Niina Jämsén



Stefan Hagström



Jerry Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-25

Ernst & Young



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Beteshagen, org.nr 769622-4968

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beteshagen för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Beteshagen för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 24/1 2015

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Proposition 1 till Brf. Beteshagens föreningsstämma 2015

Datum: 2014-05-06

Utbyggnad av uterum

Bakgrund

Möjligheten att bygga in hela eller delar av sin altan som ett uterum har diskuterats av styrelsen. I informationsbrev utdelat 2014-09-18 till medlemmarna har det även uppmanats att komma med idéer, synpunkter och förslag inför denna proposition.

Förutom val av material, färger & lutningar har styrelsen även undersökt hur processen för en utbyggnad bör gå till.

Motivering

Styrelsen har tagit hjälp av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) för råd om hur denna process bör gå till. I ett första steg rekommenderas att ge föreningen rätt att ta ut en tilläggsavgift till årsavgiften av de medlemmar som bygger ett uterum. Detta då föreningen enligt Bostadsrättslagen tar över underhållsansvaret av en tillbyggnad. Denna proposition gäller enbart detta första steg i form av ändringar i föreningens stadgar. För ändring av föreningens stadgar krävs beslut på två föreningsstämmor.

Först i steg 2, om det blir aktuellt, redovisas ett förslag till beslut om hur en tillbyggnad ska gå till och vilka riktlinjer som föreslås gälla.

Propositionen innefattar dels information om utseendet på en utbyggnad men även hur processen ska gå till.

Denna proposition gäller enbart för utbyggnad av uterum på baksidan. För att hålla en gemensam standard gällande utformningen på uterummen har styrelsen följande förslag:

- Arbetet skall utföras fackmässigt.
- Val av material är fritt men färgen skall vara samma som övriga vita detaljer på husen, dvs. färgkod NCS S1005-Y30R
- Uterummets takhöjd (övre kant) vid husfasad skall vara 2,70 meter räknat från golvnivå inne i husen.
- Uterummets tak skall ha en lutning på 10 mm/m, dvs. 1%.
- Maximal utbyggnad för ett uterum är 5,00 m.
- Uterummen skall ha friskluftsventiler i samma utsträckning som de som byggs in i kök/vardagsrum.
- Vindskydden skall lämnas orörda.
- Samtliga krav ovan gäller förutsatt att bygglov har beviljats av kommunen.

Styrelsen föreslår vidare att följande ska gälla i samband med utbyggnad av uterum:

- Medlemmen skall informera styrelsen skriftligt minst 2 månader före byggstart.
- Föreningen och medlemmen tecknar ett avtal med bland annat information om vad som gäller för att få utföra en tillbyggnad på föreningens fastighet.
- Medlemmen får svara för samtliga kostnader att bygga uterummet.
- Medlemmen får ingå eget avtal med entreprenör eller utföra hela eller delar av arbetet själv förutsatt att det sker fackmässigt.
- Medlemmen åtar sig att svara för alla myndighetstillstånd.
- Styrelsen förbehåller sig rätten att utöva kontroll av byggnationen via egen kontrollant på medlemmens bekostnad. Medlemmen svarar för alla konsultkostnader, så som kostnad för att upprätta avtal, kostnad för besiktningsman och föreningens egen kontrollant.
- Föreningen tar efter tillbyggnad över underhållsansvaret (enligt bostadsrättslagen).
- En tillbyggnad medför ökade underhållskostnader för föreningen. Oavsett storlek och materialval föreslås därför en tilläggskostnad på årsavgiften för de medlemmar som gör en tillbyggnad på 2 % av prisbasbeloppet, motsvarande 890 kr för 2015.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att bifalla propositionen.

Proposition 2 till Brf. Beteshagens föreningsstämma 2015

Datum: 2014-05-06

Utbyggnad av uterum

Bakgrund

Denna proposition är enbart aktuell under förutsättning att Proposition 1 har antagits av föreningsstämman med samtliga medlemmar närvarande eftersom den propositionen omfattade ändring av stadgar.

Är de kraven ej uppfyllda ska föreningsstämma bortse från denna proposition.

Denna proposition omfattar en mer detaljerad process och information om hur styrelsen föreslår att en tillbyggnad av ett uterum ska gå till.

Motivering

Styrelsen har tagit hjälp av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) för råd om hur denna process bör gå till. I ett första steg rekommenderas att ge föreningen rätt att ta ut en tilläggsavgift till årsavgiften av de medlemmar som bygger ett uterum. Denna fråga tas upp i Proposition 1.

Denna Proposition 2 redovisar ett förslag till beslut om hur en tillbyggnad ska gå till och vilka riktlinjer som föreslås gälla.

Propositionen innefattar dels information om utseendet på en utbyggnad men även hur processen ska gå till.

Propositionen gäller enbart för utbyggnad av uterum på baksidan. För att hålla en gemensam standard gällande utformningen på uterummen har styrelsen följande förslag:

- Arbetet skall utföras fackmässigt.
- Val av material är fritt men färgen skall vara samma som övriga vita detaljer på husen, dvs. färgkod NCS S1005-Y30R
- Uterummets takhöjd (övre kant) vid husfasad skall vara 2,70 meter räknat från golvnivå inne i husen.
- Uterummets tak skall ha en lutning på 10 cm/m, dvs. 10 %.
- Maximal utbyggnad för ett uterum är 5,00 m.
- Uterummen skall ha friskluftsventiler i samma utsträckning som de som byggs in i kök/vardagsrum.
- Vindskydden skall lämnas orörda.
- Samtliga krav ovan gäller förutsatt att bygglov har beviljats av kommunen.

Styrelsen föreslår vidare att följande ska gälla i samband med utbyggnad av uterum:

- Medlemmen skall informera styrelsen skriftligt minst 2 månader före byggstart.

Bilaga 5

- Föreningen och medlemmen tecknar ett avtal med bland annat information om vad som gäller för att få utföra en tillbyggnad på föreningens fastighet.
- Medlemmen får svara för samtliga kostnader att bygga utrummet.
- Medlemmen får ingå eget avtal med entreprenör eller utföra hela eller delar av arbetet själv förutsatt att det sker fackmässigt.
- Medlemmen åtar sig att svara för alla myndighetstillstånd.
- Styrelsen förbehåller sig rätten att utöva kontroll av byggnationen via egen kontrollant på medlemmens bekostnad. Medlemmen svarar för alla konsultkostnader, så som kostnad för att upprätta avtal, kostnad för besiktningsman och föreningens egen kontrollant.
- Föreningen tar efter tillbyggnad över underhållsansvaret (enligt bostadsrättslagen).

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att bifalla propositionen.

Genomgång av motioner

Motion 1

Motionär: Michael Marmstål, Therese Klingenberg, Linda Mukka, Jan Lundberg, Jenny Britz & Andreas Dagerholm.

Datum: 2015-01-06

Motionen tar upp frågan om att ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheterna att friköpa hus och tomt från bostadsrättsföreningen.

Styrelsens kommentar:

Delar av styrelsen ser frågan som intressant och vill titta vidare på vilka möjligheter som finns. De uppenbara fördelarna med friköp är exempelvis att ränteavdrag kan göras i större utsträckning än idag vilket skulle kunna medföra en lägre boendekostnad än i dagsläget.

Andra delar av styrelsen ser inget intresse i att undersöka detta då man aktivt valt ett boende i form av en bostadsrätt och ser fler fördelar i denna boendetyper än i ett friköpt hus. Det kan till exempel handla om bekvämligheten i att en förening ansvarar för drift- och underhåll istället för att detta ligger på respektive hushåll. En annan fråga är om det ens är möjligt för vissa hushåll att ta över föreningens lån och att det då blir en typ av intrång i den privata ekonomin om inte alla kan eller vill friköpa.

Styrelsen är dock enig i att om motionen röstas igenom av medlemmarna bör det även innefatta att utreda möjligheten till kapitaltillskott, dvs. (förenklat) en överflytt av delar av lånen (och inte nödvändigtvis allt) från föreningen till medlemmarna.

Styrelsen är oenig och ser både för- och nackdelar med förslaget och lämnar därför ingen rekommendation till stämman.