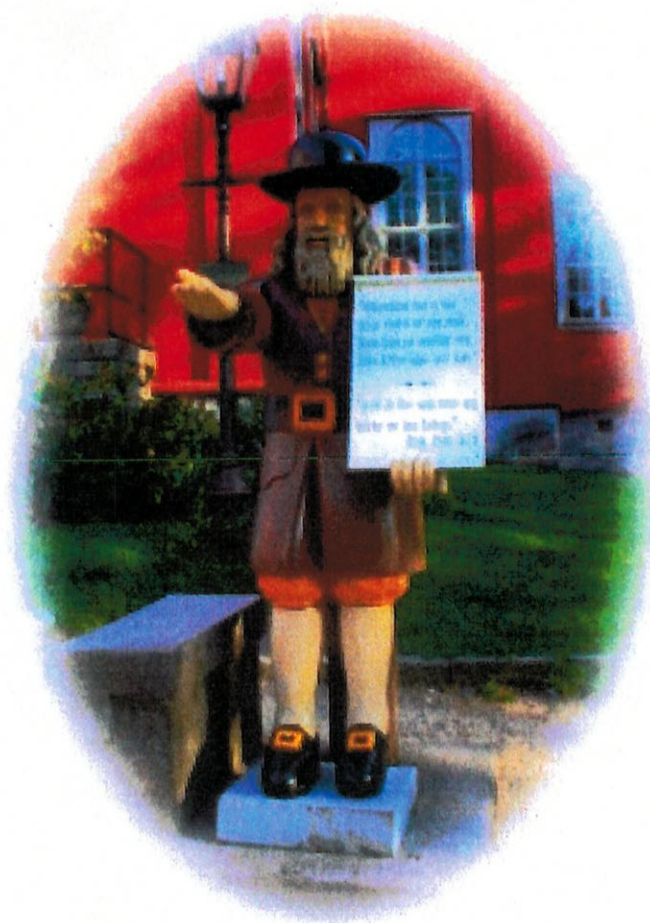


Verksamhetsberättelse 2014

Bostadsrättsföreningen Rosenbom Föreningsstämma 2015-03-17



Bostadsrättsföreningen Rosenbom

**Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Rosenbom kallas till
ordinarie föreningsstämma 2015-03-17 klockan 18.30 i
Bridgealliansens lokal.**

Karlskrona 2015-02-25 Styrelsen

Föredragningslista:

<u>Nr</u>	<u>Ärende</u>	<u>Beslut</u>
1	Sammanträdet öppnande	.....
2	Godkännande av dagordning	.....
3	Val av ordförande	.....
4	Anmälan av ordförandens val av protokollförare	.....
5	Val av två justeringsmän tillika rösträknare	.....
6	Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst	.....
7	Fastställande av röstlängd	.....
8	Föredragning av styrelsens årsredovisning	.....
9	Föredragning av revisionsberättelsen	.....
10	Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning	.....
11	Beslut om resultatdisposition	.....
12	Fastställande av inkomst- och utgiftsstat för kommande år	.....
13	Fråga om ansvarsfrihet för styrelse- ledamöterna	.....
14	Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår	.....
15	Val av styrelseledamöter och suppleanter	.....
16	Val av revisorer/revisorssuppleant	.....
17	Val av valberedning	.....
18	Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §	.....
19	Stämmans avslutande	.....

Bostadsrättsföreningen Rosenbom

För Brf Rosenboms verksamhetsår 2014 får styrelsen avgiva följande **verksamhetsberättelse**.

Bostadsrättsföreningen har under år 2014 haft en tillfällig styrelse under perioden 2014-03-11 - 2014-04-08. Denna styrelse bestod av följande medlemmar:

Ordinarie ledamöter: Sven Hult, Torben Holmberg, Lotta Altvall, Åke Stridh och Göran Nilsson.

Suppleanter: Jeanette Persson och Bengt Håkansson.

Från och med det extra årsmötet 2014-04-08 har föreningens styrelse varit enligt följande:

Ordinarie ledamöter:

Sven Hult, ordförande

Tony Persson, kassör

Lotta Altvall, sekreterare

Tommy Thörnblad

Thord Hansson

Suppleanter:

Gustav Remfelt

Göran Nilsson

Tommy Thörnblad och Thord Hansson har av styrelsen varit utsedda som fastighetsskötare.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 17 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsens arbete har under 2014 främst präglats av slutförandet av arbetet med stambytet i fastigheten. Stambytet har varit en viktig och absolut nödvändig renoveringsåtgärd och det är den största investeringen som genomförts i föreningens historia. Totalt uppgår investeringskostnaden till ca 9,5 miljoner kronor. Stambyte är en omfattande och för de boende besvärlig åtgärd. Det är också omöjligt att förutse allt som kan inträffa i samband med ett stambyte. Styrelsen har därför fått lägga ner mycket arbete med att följa arbetet, delta i byggmöten och hjälpa de boende med information och lösa de problem som uppstått. Det är dock vår uppfattning att slutresultatet har blivit bra och att vi nu har toaletter

och badrum av hög kvalitet. Dessutom har vi nu fått det fint och snyggt i vår källare och tvättstuga då väggar och dörrar målats och golven beklänts med klinkers.

I 2015 års budget har investeringsmedel tagits upp för iordningställande av nytt rum för pappershantering. Vi kommer att flytta papperssorteringen till garaget som ligger intill soprummet mot gatan. Fördelar med detta är att all sophantering blir samlad på en plats och att det blir enklare för de som ska ta hand om och frakta bort tidningar och kartonger. Styrelsen har också börjat undersöka förutsättningarna för fönsterbyte.

Under 2014 hade vi två träffar som samlade många medlemmar. Under våren hade vi en gemensam städdag då ett 25-tal personer deltog. Resultatet av städdagen blev att vi fick ordning och reda i våra cykelförråd och att källarutrymmen och gården städades. På lövmarknadsdagen bjöds samtliga medlemmar in till kaffe och sillamacka i trädgården vilket rönt stor uppskattning. Även vid detta tillfälle deltog ca 25 personer varav många var äldre medlemmar i föreningen. Tanken är att vi ska fortsätta med dessa träffar under 2015.

Resultatet av föreningens verksamhet under året, samt den ekonomiska ställningen vid årets början och slut, framgår av upprättad resultat- och balansräkning för 2014.

Enligt resultaträkningen avsättes till dispositionsfonden 227.684 kronor, avsättning görs till yttre reparationsfonden med 43.600 kronor och till inre reparationsfonden med 37.600 kronor.

Några av årets större kostnader kommenteras nedan:

- Underhåll fastighet

Årets kostnader för allmänt fastighetsunderhåll uppgår till 84.796 kronor. De största ingående posterna är:

- Byte torktumlare	26.316 Kronor
- Målning/underhåll tvättstuga	19.888 - " -

- Uppvärmning

Uppvärmningskostnaderna (fjärrvärme) har under året varit 359.910 kronor, vilket är lägre än föregående års kostnad (386.970 kronor).

- Vatten

Fastighetens kostnader för vattenförbrukning har varit 159.201 kronor, vilket är avsevärt lägre än föregående års kostnad (223.039 kronor).

- Skatter

Detta avser fastighetsavgift 50.968 kronor och övriga skatter 48 kronor.

- Försäkringar

Årets betalda fastighetsförsäkring är 36.132 kronor.

- Räntekostnader

Räntekostnaderna för året har varit 176.026 kronor, vilket är högre än föregående år (35.431 kronor) på grund av nya lån för stambytet.

Under året har dessa bostadsrättsöverlåtelse skett:

- Jack Bergen nr 3 till Felix Cullin
- Fredrik Nilsson nr 5 till Oscar Bärlund
- Birger Olsson nr 25 till Marita Norrman.

Vi har dessutom fått nya hyresgäster i affärslokalen, Kristina Rann och Cia Nordqvist.

Styrelsen föreslår oförändrad hyresnivå för 2015.

Budgetförslaget för 2015 utgör finns på sidan 8.

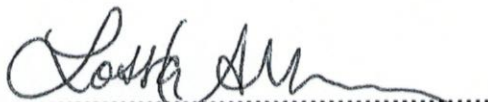
Föreningens styrelse har under år 2014 haft följande sammansättning:

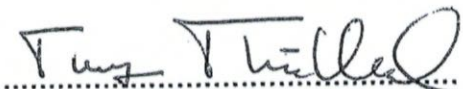
Ordförande:	Sven Hult
Sekreterare:	Lotta Altvall
Kassör:	Tony Persson
Fastighetsförvaltare:	Tommy Thörnblad Thord Hansson
Suppleanter:	Göran Nilsson Gustav Reimfelt
Revisorer:	Anders Bergkvist Bengt Håkansson
Valberedning:	Åke Stridh Anna Reimfelt

Karlskrona 2015-02-25


.....
Sven Hult


.....
Tony Persson


.....
Lotta Altvall


.....
Tommy Thörnblad


.....
Thord Hansson

Bostadsrättsföreningen Rosenbom
Vinst- och förlusträkning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intäkter		
Årsavgifter och hyror	1 878 342	1 672 055
Ränteintäkter	1 686	8 205
Övriga intäkter	<u>9 247</u>	<u>0</u>
	1 889 275	1 680 260
 Kostnader		
Räntekostnader	176 026	35 431
Värdeminskning byggnad	10 476	10 476
Värdeminskning omläggning tak	108 518	108 518
Värdeminskning dörrar/trapphusmåln	48 996	48 996
Värdeminskning stambyte	190 959	0
Underhåll fastighet	84 796	76 104
Underhåll hissar	42 505	34 351
Administration	42 041	41 883
Arvoden	30 900	34 400
Skatter	51 016	58 727
Arbetsgivaravgifter	19 514	27 221
Försäkringar	36 132	39 950
Fastighetsskötsel	41 270	44 028
Lokalvård	40 207	40 792
Renhållning	54 121	52 288
Fjärrvärme	359 910	386 970
Vattenförbrukning	159 201	223 039
Elförbrukning	40 072	42 412
TV-avgifter	36 968	36 181
Diverse övriga kostnader	6 763	3 718
 Avsättningar/uttag fonder		
Inre reparationsfonden	37 600	37 600
Yttre reparationsfond	43 600	43 600
Dispositionsfond	<u>227 684</u>	<u>253 575</u>
Summa kostnader och avsättningar	1 889 275	1 680 260

Bostadsrättsföreningen Rosenbom

Balansräkning

TILLGÅNGAR	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Anläggningstillgångar		
Fastighet	2 085 892	2 085 892
-Värdeminskning	<u>909 815</u>	<u>899 339</u>
	1 176 077	1 186 553
Omläggning av tak	1 627 764	1 627 764
-Värdeminskning	<u>976 662</u>	<u>868 144</u>
	651 102	759 620
Dörrar och trapphus	489 961	489 961
-Värdeminskning	<u>342 972</u>	<u>293 976</u>
	146 989	195 985
Stambyte	9 547 939	3 790 504
-Värdeminskning	190 959	9 356 980
Inventarier		36
Insatser	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar	11 333 984	5 935 498
Omsättningstillgångar		
Kassa	5 623	1 415
Bank och giro	867 254	3 350 469
Fordr. skatter, hyror, förskottsbetaln.	<u>72 176</u>	<u>8 157</u>
Summa omsättningstillgångar	945 053	3 360 041
Summa tillgångar	12 279 037	9 295 539
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Långfristiga skulder		
Swedbank/Blekinge Stadshypotek	8 968 000	6 600 000
Kortfristiga skulder		
Fond inre underhåll	274 281	309 910
Fond yttre underhåll	392 400	348 800
Interimsskulder	571 787	211 533
Förskottsbetalda hyror	<u>137 808</u>	<u>118 219</u>
Summa kortfristiga skulder	1 376 276	988 462
Eget kapital		
Medlemmars insatser	98 928	98 928
Reservfond	86 056	86 056
Dispositionsfond		
Ingående fond	1 522 093	1 268 518
Avsättning	<u>227 684</u>	<u>253 575</u>
	1 749 777	1 522 093
Summa eget kapital	1 934 761	1 707 077
Summa skulder och eget kapital	12 279 037	9 295 539

Bostadsrättsföreningen Rosenbom

Förslag till inkomst- och utgiftsbudget för Bostadsrättsföreningen Rosenbom år 2015

INKOMSTER		UTGIFTER	
Årsavgifter	1.890.000	Räntor	190.000
Övriga hyror	110.000	Värdeminskning	365.000
Ränteintäkter	<u>1.000</u>	Löpande utgifter	1.184.000
		Fond yttre rep.	43.600
		Fond inre rep.	37.600
		Dispositionsfond	<u>180.800</u>
	2.001.000		2.001.000

Specifikation över löpande utgifter:

Försäkringar	40.000
Skatter	54.000
Fastighetsförvaltning/administration	44.000
Arvoden	34.000
Lokalvårdare	42.000
Arbetsgivaravgifter	30.000
Värme	380.000
Elförbrukning	46.000
Vattenförbrukning	170.000
Fastighetsskötsel/lokalvård	46.000
Renhållning	58.000
Hissar och variatoranläggning	40.000
TV-avgifter	38.000
Reparationer och nyanskaffningar	158.000
Diverse övriga utgifter	<u>4.000</u>
SUMMA	1.184.000

Bostadsrättsföreningen Rosenbom
Års- och bränsleavgifter 2014

Bostadsrätts- lägenhet nr	Årsavgifter 2014 (fr.o.m. 2014-11-01) per månad
1	5 072
2	2 148
3	4 541
4	5 030
5	2 090
6	5 014
7	5 185
8	3 193
9	5 294
10	5 214
11	2 213
12	4 406
13	5 041
14	2 131
15	5 036
16	5 322
17	3 193
18	5 333
19	5 219
20	2 200
21	4 433
22	5 069
23	2 140
24	5 072
25	5 346
26	3 202
27	5 345
28	5 257
29	2 207
30	4 470
31	5 105
32	2 164
33	5 088
34	5 371
35	3 222
36	5 371
37	<u>6 006</u>
Summa	157 743

Hyra för eventuellt garage tillkommer.

Förslag/motioner till föreningsstämma 2015-03-17

TA LIPP RENGÖRING AV TVÄTTSTUGA
MED TILLHÖRANDE UTRYMME. DET ÄR
INTE KHA ATT STÄDA BÅDE FÖRE O
EFTER TVÄTT. DET VERKAR SOM
ÅTSKILLIGA HYRESGÄSTER INTE VET
HUR MAN STÄDAR.

Ingemar Hansson

Motion till årsstämma Brf Rosenbom angående tvättstugan

Bakgrund: Tvättstugan används av många bostadsrättsinnehavare. Flera av dessa har arbetstider, som gör det svårt att genomföra tvätt under tiden måndag morgon till fredag eftermiddag. Den korta tiden under helgen måste därför fördelas på ett effektivt sätt. Med nuvarande bokningstider finns under denna tid 7 tvättpass tillgängliga. Vid dubbelbokning av tvättpass blir endast hälften tillgängliga. Tvättstugan är utrustad med flera tvättmaskiner och torkmöjligheter. Tvättpass om fyra timmar bör räcka för ett normalhushåll.

Förslag: Nyckeltavla för bokning av tvättstuga införskaffas. Bokning av tvättstuga sker med låscylinder i nyckeltavlan. Varje lägenhet har tillgång till en låscylinder. Bokning sker i tvättpass om fyra timmar med en timmas förskjutning för torkrum.

Åke Stridh

Motion till årsstämma Brf Rosenbom angående protokoll från styrelsemöte

Bakgrund: Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning. Styrelsen företräder föreningen och hela eller delar av styrelsen tecknar firman. Arbetet granskas av revisor. Styrelsens arbete dokumenteras i styrelseprotokoll och i bokföring. Föreningsmedlemmarna rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman. Extra föreningsstämma ska hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade begär det.

För att kunna avgöra om det finns anledning att kalla till en extra stämma för att stödja styrelsen i sitt arbete eller för att söka förändra styrelsens inriktning måste medlemmen ha tillgång till information om styrelsens verksamhet.

Förslag: Protokoll från styrelsemöte ska finnas tillgängliga att läsa för bostadsrättsinnehavare senast fjorton dagar efter styrelsemöte. Protokoll ska uppvisas för läsning efter begäran från bostadsrättsinnehavare senast fem arbetsdagar efter det begäran lämnats in till styrelsemedlem.

Åke Stridh

Motion

Slopande av inre fond.

Kapital innestående i fonden ger ingen avkastning till lägenhetsägaren och kan inte tas med vid flytt från föreningen. Innestående belopp bör utbetalas till respektive medlem, och fortsättningsvis bör motsvarande belopp användas i enlighet med styrelsens bestämmande (exempelvis föras över till den yttre fonden och användas till löpande underhåll av fastigheterna utan att avgiften för boendet behöver höjas).

Anders Bergkvist

Stadgeändringsförslag gällande FULLMAKT FÖR ÅRSMÖTE

1) Angående fullmakt vore det en önskvärd förenkling om texten gällande vem som får agera med fullmakt skrevs ungefär som följer:

"Medlem äger rätt att fritt välja en representant som med fullmakt utan inskränkning får företräda den samma på föreningens stämma"

Det finns tusen och ett sätt att krångla till och inskränka detta område, men egentligen behöver det inte vara svårare än så som jag formulerat i mitt förslag ovan.

2) Dessutom behöver man kanske se över vem som får bevista stämman. Som det nu är inskränks även detta till i princip medlemmar. Man kanske inte håller så hårt på detta i praktiken, men ska nu ändå stadgarna ändras så är det ett utmärkt tillfälle för även detta moderniseras. Här omfattas möjligen icke-medlem med fullmakt automatiskt om man gör ändringen enligt pkt 1, men kanske lika bra att skriva in det ändå. Man kan måhända skriva något i stil med:

"Medlem äger rätt att på stämman ta med en icke-medlem. Detta kan gälla barn, förälder, syskon, sakkunnig eller annan som medlemmen fritt väljer. Medlem äger även rätt att vid eget förhinder låta sig representeras av valfri icke-medlem som då skall kunna uppvisa fullmakt gällande endast närvaro eller såväl närvaro som votering"

Jag tror man med denna formulering täcker in det mesta. Att det skall krävas fullmakt för att närvara utan att rösta kan vid första anblick te sig lite väl krångligt, men kan ses som en säkerhet för att inte vem som helst dyker upp och säger sig representera medlem.

AUTOGIRO / E-faktura

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att utforska möjligheten att betala hyran med autogiro eller e-faktura. Sedan det väl sjösatts förenklar detta för både medlemmar och kassör. Naturligtvis ska de som så önskar även fortsättningsvis kunna betala på vanligt sätt med gireringsblankett, men förslaget är alltså att möjligheten till elektronisk betalning kollas upp.

Den enda nackdel jag kan se med detta är om kostnaden för denna tjänst överstiger den tänkta nyttan, men det ska väl vara ganska lätt att kolla upp.

Sivert Axelsson