

Härmed kallas medlemmarna i Brf Pumpan 1 till ordinarie årsstämma

TID: Torsdagen den 20 februari 2014 kl. 19.00

PLATS: Aula Tallbackaskolan

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande på stämman.
3. Anmälan av protokollsskrivare.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2013/2014.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutet ärende enligt bilaga.
19. Inkomna motioner från medlemmar enligt bilaga
20. Övriga frågor, inga beslut kan fattas.
21. Stämmans avslutande.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Solna i februari 2014

BRF Pumpan 1
Styrelsen

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pumpan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-12-22.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Pumpan 1 bebyggdes 1983 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 05-09-13 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns två flerbostadshus en transformatorstation och tre förrädsbyggnader.

Av 180 bostadslägenheter är 25 lägenheter hyresrätter per 13-08-31.

Dessutom finns en parkeringsbyggnad med 28 garageplatser för biluppställning och 3 mc-platser på det nedre planet och 69 p-platser på det övre planet.

Lägenhetsfördelning:

90 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

180

Total bostadsyta: 12 505 kvm Total lokalyta: 1 354,5 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid to m
Expedition	15,0	
Vaxö Omsorgs AB	546,0	2016-09-30
Vaxö Omsorgs AB	328,0	2016-09-30
Vaxö Omsorgs AB	83,0	2014-04-30
MBC Städservice AB	74,5	2015-09-30
Vaxö Omsorgs AB	<u>308,0</u>	2014-05-31
	1 354,5	

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-01-31 bestått av:

Ordinarie	Mauritz Jung	Ordf.
	Peter Forsberg	
	Henrik Åding	
	Diana Gustavsson	
	Patrik Sporny	

Suppleanter	Konstantin Sandelin
	Yasmin Morell

Fram till föreningsstämman var Gardar Gislason, Gunvor Mitra och Edward Roxenback ordinarie ledamöter.

Revisorer

Ordinarie Heléne Ragnatsson PWC

Suppleant utses av PWC

Valberedning

Britt-Mari Stridh
Anette Kjellgren
Helena Lundman

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att fortlöpande med hjälp av underhållsplan bevaka och göra insatser på ombyggnationer, reparationer och underhåll av föreningens bestånd. För detta arbete gäller de stadgar som föreningen utarbetat och distribuerat.

Ständigt finns behov av periodiskt underhåll som kan variera, detta sköts löpande under respektive kalenderår.

Pumpan 1, börjar komma upp i den ålder, att övergripande renoveringsarbeten kommer att behövas. Enligt underhållsplanen kan man följa de stora renoveringar som på sikt inte längre går att underhålla, utan man måste genomföra ett mera omfattande renoveringsarbete.

Ständigt vid dessa förfarande skall och måste upphandling planeras, offertförfrågan genomförs för att erhålla ett konkurrenskraftigt pris där även kvalitén värderas.

Under 2013 upphandlades och startade arbetet med att renovera hissarna. Arbetet pågår under våren 2014 och beräknas vara slutfört under 2014.

I samband med genomförandet av hissrenoveringen kommer troligen ytsikten att skadas så att portar, entrépartier och entréhallar måste ses över i dess helhet. Utförs under våren sommaren 2014.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 18 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 155 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med 204 (208) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdetsförsäkrad i Trygg-Hansa via Adelförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och lanspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 74,5 kvm lokalytor av totalt 13 859,5 kvm.

Styrelsen har för avsikt att tillskott av kapital avseende insatser vid upplåtelse av lägenheter skall användas till amortering på låneskulden.

Kostnader för iordningställande av bostäder för upplåtelse har belastat årets resultat med 136 400 kronor vilket har medfört en högre köpeskillning, se not 24 Förändring eget kapital.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1983.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 2 274 292 kronor.

Under 2013 har kontrakterade underhållsentreprenörer utfört underhållsarbeten på yttertak, entréportar, trapphus och tekniska utrymmen. Likaså har kontrakterat serviceföretag utfört underhållsarbete och service på föreningens hissar 5 st.

Under 2013 har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts i fastigheterna. Ventilationssystem har rengjorts och justerats. Godkända värden på ventilationssystemet föreligger för fastigheterna.

Under 2013 slogs passagesystemet ut av åsknedslag, detta är åtgärdat. Skadan betecknades som en försäkringsskada varför vårt försäkringsbolag stod för ersättningen

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 256 663 kronor, varav 235 000 föreslås i resultatdispositionen belasta den yttre reparationsfonden.

Installation av vikport garage	21 663	Aktiveras för att skrivas av på 30 år
Byte av fläktar	<u>235 000</u>	
	256 663	

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m 13-04-01 och kommer att höjas med 2 % fr.o.m 14-04-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiönsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	10 355 792	10 049 889	9 987 887	9 964 805	9 774 522
Resultat före reservering	-2 492 477	-3 055 099	-919 587	576 108	-700 594
Reservering yttre reparationsfond	517 650	517 650	517 650	547 650	469 000
Saldo yttre reparationsfond	2 931 286	2 530 932	2 013 282	1 824 240	1 396 678
Lån per kvm yta	9 354	9 563	9 629	9 665	9 704
Kassalikviditet (%)	441	290	466	517	468
Årsavgift bostäder kronor/kvm	547	536	525	515	515

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

ansamlad förlust	-14 357 266
årets förlust	-2 492 477
	-16 849 743

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	604 000
anspråktagande av yttre reparationsfond	-235 000
i ny räkning överföres	-17 218 743
	-16 849 743

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

W

Resultaträkning	Not	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Föreningens intäkter	1	10 355 792	10 049 889
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 509 293	-1 378 045
Iordningställande av bostäder för upplåtelse		-136 400	-1 954 700
Driftkostnader	3	-4 514 464	-3 985 582
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-692 541	-623 584
Avskrivningar	5	-1 369 142	-1 366 668
Resultat före finansiella poster		1 133 953	741 310
 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		214 112	193 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 840 541	-4 133 925
Resultat efter finansiella poster		-2 492 477	-3 199 253
 Resultat före skatt		-2 492 477	-3 199 253
 Statlig skatt		0	144 154
 Årets resultat		-2 492 477	-3 055 099

2

Balansräkning	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	147 604 931	148 782 931
Mark	6, 7	98 536 000	98 536 000
Pågående om- och tillbyggnader		0	223 843
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	8	1 384 360	1 329 996
		247 525 291	248 872 770
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	576 483	585 405
Summa anläggningstillgångar		248 101 774	249 458 175
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 541	14 704
Övriga fordringar	10	15 754	9 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	457 943	178 596
Kortfristiga placeringar	12	2 770 008	2 770 008
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 706 863	2 207 002
		4 960 109	5 180 300
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 295 727	12 342 703
Summa omsättningstillgångar		15 255 836	17 523 003
SUMMA TILLGÅNGAR		263 357 610	266 981 178

Balansräkning

Not

2013-08-31

2012-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

14

123 944 632

123 070 402

Upplåtelseavgifter

15

21 386 298

19 736 890

Yttre reparationsfond

2 931 286

2 530 932

148 262 216

145 338 224

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-14 357 266

-10 901 813

Årets resultat

-2 492 477

-3 055 099

-16 849 743

-13 956 912

Summa eget kapital

131 412 473

131 381 312

Långfristiga skulder

16

Fastighetslån

128 488 900

129 451 400

Mottagna depositioner

0

100 000

Summa långfristiga skulder

128 488 900

129 551 400

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

1 150 000

3 500 000

Leverantörsskulder

617 020

123 947

Skatteskulder

0

34 343

Övriga skulder

17

4 104

24

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

1 685 113

2 390 152

Summa kortfristiga skulder

3 456 237

6 048 466

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

263 357 610

266 981 178

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

158 400 000

158 400 000

158 400 000

158 400 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

W

Kassaflödesanalys

	Not	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 492 477	-3 199 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	1 369 142	1 510 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 123 335	-1 688 431
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kund- hyresfordringar		5 163	30 538
Förändring av kortfristiga fordringar		-285 111	-52 434
Förändring av leverantörsskulder		493 073	-197 658
Förändring av kortfristiga skulder	20	-735 302	487 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 645 512	-1 420 077
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	21	-21 663	-1 299 687
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	22	8 922	-6 193
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 741	-1 305 880
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	23	-3 412 500	-500 000
Förändring eget kapital	24	2 523 638	7 886 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-888 862	7 386 974
Årets kassaflöde		-2 547 115	4 661 017
Likvida medel vid årets början	25		
Likvida medel vid årets början		14 549 705	9 888 688
Likvida medel vid årets slut		12 002 590	14 549 705

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	133 år
Vikport	30 år
Installation bredband, passersystem	10 år
Bevakningskameror	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Hysesintäkter bostäder	2 049 554	2 182 941
Hysesintäkter lokaler	1 873 040	1 852 773
Hysesintäkter garage	202 873	196 272
Hysesintäkter p-platser	247 276	244 582
Hysesintäkter övriga objekt	1 326	1 020
Årsavgifter bostäder	5 804 030	5 599 662
Kabel-TV + Internet	185 000	176 400
Hysesbortfall	-118 809	-218 413
Ersättningar och intäkter	111 502	14 652
	10 355 792	10 049 889

Not 2 Underhållskostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Löpande reparationer	1 559 965	820 758
Löpande reparationer hyresbostäder	50 783	46 805
Löpande reparationer lokaler	269 920	43 360
Löpande reparationer hissar	351 642	180 759
Löpande reparationer skadegörelse	14 750	12 125
Löpande reparationer av markytor	23 711	156 942
Löpande reparationer av garage och p-platser	3 522	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	235 000	117 296
Installation nytt passagesystem	0	1 075 844
Installation vikport garage	21 663	223 843
Avgår aktiverade underhållskostnader	-21 663	-1 299 687
	2 509 293	1 378 045

Not 3 Driftkostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Fastighetsskötsel entreprenad	171 371	167 876
Städning entreprenad	223 500	223 500
Entrémattor samt städning utöver avtal	156 025	84 275
Obligatorisk ventilationskontroll	145 209	132 500
Besiktning/serviceavtal	74 850	52 198
Energideklarationer	0	17 000
Yttre skötsel/snöröjning	621 482	372 473
Fastighetsel	655 336	616 980
Uppvärmning	1 189 856	1 038 390
Vatten	289 819	272 074
Sophämtning	348 466	320 546
Fastighetsförsäkring	156 277	139 276
Självrisk/reparation försäkringsskador	29 700	64 306
Kabel-TV och internet	215 652	215 209
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	231 250	261 190
Övriga driftkostnader	5 672	7 789
	4 514 465	3 985 582

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Administration, kontor och övrigt	66 343	66 201
Hyses- och kundförluster	45 307	7 385
Styrelse- och mötesarvoden	155 998	140 000
Revisionsarvode	31 406	29 956
Sociala avgifter	42 267	38 971
Förvaltningsarvode	169 347	168 321
Övriga externa tjänster	181 872	172 750
	692 540	623 584

Not 5 Avskrivningar

	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Byggnad år 8 133-årig plan	1 178 000	1 177 998
Inventarier 5-årig plan	0	5 712
Bevakningskamera 10-årig plan	24 368	24 368
Installation bredband år 6 10-årig plan	51 006	51 006
Passagesystem år 2 10-årig plan	107 584	107 584
Vikport år 1 30-årig plan	8 184	0
	1 369 142	1 366 668

Not 6 Byggnader

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	157 746 906	157 746 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 746 906	157 746 906
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 963 975	-7 785 977
Årets avskrivningar enligt plan	-1 178 000	-1 177 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 141 975	-8 963 975
Utgående redovisat värde	147 604 931	148 782 931
Taxeringsvärden byggnader	117 007 000	112 173 000
Taxeringsvärden mark	84 338 000	60 376 000
	201 345 000	172 549 000
Bokfört värde byggnader	147 604 931	148 782 931
Bokfört värde mark	98 536 000	98 536 000
	246 140 931	247 318 931

Not 7 Mark

Fördelats efter förhållandet byggnad mark enligt taxering 2004

Not 8 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 939 271	863 427
Nyanskaffning	245 506	1 075 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 184 777	1 939 271
Ingående avskrivningar	-609 275	-420 605
Årets avskrivningar	-191 142	-188 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-800 417	-609 275
Utgående redovisat värde	1 384 360	1 329 996

Installation bevakningskameror, bredband, passagesystem och vikport ingår.

Not 9 Andra långfristiga fordringar

Inköp av säkerhetsdörrar, debiteras medlem under 30 år

Not 10 Övriga fordringar

	2013-08-31	2012-08-31
Skattefordran	4 894	0
Momsfordran	861	45
Avräkning skattekonto	9 999	9 945
	15 754	9 990

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Förutbetald försäkring	180 103	11 656
Upplupna ränteintäkter	34 378	102 814
Förutbetald kabel-tv	4 102	4 087
Förutbetalt bredband	13 870	13 870
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 722	14 243
Förutbetald fastighetsskötsel	14 477	0
Förutbetalt fjärradm. avtal Passersystem	21 706	21 663
Uppl intäkt retroaktiv hyra	0	5 478
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9 271	4 785
Upplupen försäkringsersättning	165 314	0
	457 943	178 596

Not 12 Kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
SEB Penningmarknadsfond SEK - Lux	137 151	2 770 008	2 770 008	3 154 622
		2 770 008	2 770 008	3 154 622

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 070 402	19 736 890	2 530 932	-10 901 813	-3 055 099
Ökning av insatskapital	874 230				
Ökning av upplåtelseavg.		1 649 408			
Disposition av föregående års resultat:			400 354	-3 455 453	3 055 099
Årets resultat					-2 492 477
Belopp vid årets utgång	123 944 632	21 386 298	2 931 286	-14 357 266	-2 492 477

Reservering ianspråktagande yttre reparationsfond enligt stämmobeslut har skett med 517 650 / -117 296 kronor.

Not 14 Insatser

Lgh 10103 har under året upplåtits med bostadsrätt.

Not 15 Upplåtelseavgifter

32 st hyresrätter har ombildats till bostadsrätt (varav 1 st under året) och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 22 588 305 kronor. Avgår 1 202 007 kronor avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

Not 16 Fastighetslån

	2013-08-31	2012-08-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån AB - 2,65% - rörlig	37 076 400	40 138 900
SEB Bolån AB - 2,69% - rörlig	17 562 500	17 812 500
SEB Bolån AB - 2,69% - rörlig	25 000 000	25 000 000
SEB Bolån AB - 2,65% - rörlig	25 000 000	25 000 000
SEB Bolån AB - 3,33% - 130928	25 000 000	25 000 000
Avgår kortfristig del %	-1 150 000	-3 500 000
	128 488 900	129 451 400

Not 17 Övriga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
Övriga skulder	4 104	24
	4 104	24

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Upplupna löner och arvoden	148 000	148 000
Upplupna sociala avgifter	46 500	46 500
Uppl räntekostnader externt	632 871	704 364
Förskottsbetalda hyror avg	698 631	817 427
Upplupna avtalskostnader	0	13 925
Upplupna VA avgifter	0	24 622
Upplupna uppvärmningskostnader	27 526	27 929
Upplupna elavgifter	46 590	37 649
Upplupna renhållningsavgifter	8 134	15 626
Upplupna reparationer och underhåll	41 862	476 689
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	42 422
Beräknat arvode för revision	35 000	35 000
	1 685 114	2 390 153

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2013-08-31	2012-08-31
Avskrivningar	1 369 142	1 366 668
Statlig skatt enligt resultaträkning	0	144 154
	1 369 142	1 510 822

Not 20 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån och leverantörsskulder ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 21 Investeringar i materiella anläggningstillgångar

	2013-08-31	2012-08-31
Investeringar i byggnad mark	21 663	223 843
Investering i maskiner inventarier tekniska anläggningar		1 075 844
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	21 663	1 299 687

Not 22 Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

	2013-08-31	2012-08-31
Inköp av säkerhetsdörrar, debiteras medlem under 30 år		-27 800
Avbetalning säkerhetsdörrar	8 922	21 607
Förändring finansiella anläggningstillgångar	8 922	-6 193

Not 23 Långfristiga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
Amortering av lån	-3 312 500	-500 000
Reglering av deposition	-100 000	
	-3 412 500	-500 000

W

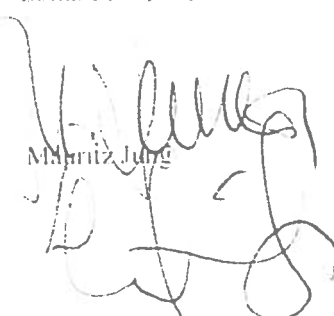
Not 24 Förändring eget kapital

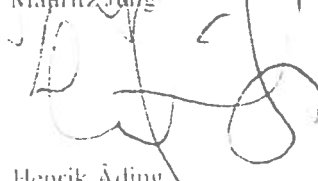
	2013-08-31	2012-08-31
Insatser	874 230	2 895 356
Upplåtelseavgifter	1 720 770	5 214 644
Avgår försäljningskostnader	-71 362	-223 026
	2 523 638	7 886 974

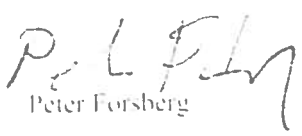
Not 25 Likvida medel

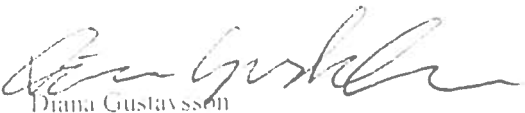
	2013-08-31	2012-08-31
Kortfristiga placeringar	2 770 008	2 770 008
Likvida medel		
Kassa och bank	10 295 727	12 342 703
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	1 706 863	2 207 002
	12 002 590	14 549 705

Solna den 20140112


Maritz Jung


Henrik Åding


Peter Forsberg


Diana Gustavsson


Patrik Sporny

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 januari 2014


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pumpan 1, org. nr 769611-8467

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pumpan 1 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

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.

Revisorns 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 augusti 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pumpan 1 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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.

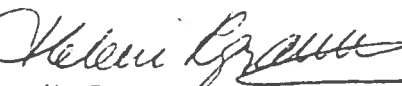
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 15 januari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Pumpan 1 Solna

Underhållsplan kostnader presenterade i tusen-tals kronor

Byggtekniska åtgärder	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total / åtgärd
Hissrenoveringar	3 500													3 500
Underhåll tak		50		50		50		50						200
Byte av yttertak														
Plåtanslutningar											8000			8 000
Avvattningssystem 3000 m²														
Ommålning träfasader			1 250											1 250
Lofgångar 3000 m²														
Byte av entrépartier	500													500
Upprustning av entréplan	800													850
Förbättringar mark, - anslut mot grund - takavvatningar - planteringar 1500 m²		400												400
Lackning Lgh-dörrar			150										180	330
Lofgångar														
Ommålning stål			100										120	220
Lofgångstak														
Ommålning trapphus				2 000										2 000
Ommålning förrådsbyggnader			70										80	150
Byte av fönster														
Energibesparing 9 000 kr / enhet							15 000							15 000
OVK														
Rens av ventkanaler			250			260			270			280		1 060
Spolning av avloppssystem			160					170					180	510
Tvättning räcken loftg.		40	70					80						
Periodiskt underhåll	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	330
Totalt / år	4 850	540	2 850	2 100	50	360	15 050	350	320	50	8050	380	700	

Motioner till ordinarie föreningsstämma 2014

Motion 1

Ang. Arvoden för styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda.

Ett styrelseuppdrag i en bostadsrättsförening är i grunden en ideell arbetsinsats. Förtroendemannauppdrag i bostadsrättsföreningar bygger på att medlemmarna ställer upp ideellt. Styrelseledamöterna är medlemmar och har följaktligen själva nytta av de egna insatserna i föreningen. Uppdraget är emellertid både tidskrävande och ansvarsfullt så för att i någon mån visa sin uppskattning bör stämman besluta om ersättning till styrelseledamöter såväl som till andra förtroendevalda.

De allra flesta bostadsrättsföreningar ger någon form av ersättning till styrelsen som kompensation för arbetet, däremot varierar nivån på arvodet mycket mellan olika föreningar.

Många har mer en symbolisk ersättning eller bjuder styrelsen på en middag vid verksamhetsårets slut medan andra ger en ekonomisk ersättning till styrelsen för arbetsinsatsen. Helt oavlönat styrelsearbete i en bostadsrättsförening är däremot relativt ovanligt. Ersättningen kan bygga på olika modeller eller principer på hur storleken för arvodet ska fastställas. Antalet lägenheter och lokaler är en modell som ofta tillämpas eller ett grundarvode för funktion och ersättning för bevistat styrelsemöte är en annan modell som är vanlig.

Med anledning av ovanstående föreslås att en ny paragraf införs i bostadsföreningens stadgar.

att arvoden och ersättningar för styrelsen, revisorer och valberedning bestäms under punkten för detta i dagordningen på årsstämman. Inga andra arvoden eller ersättningar får under året utgå än de som beslutats och protokollförts på föregående stämma. Alla utbetalningar av arvoden och ersättningar ska av styrelsen tydligt redovisas i årsredovisningen med för vem arvodet avser, period när utbetalningen gäller samt exakt vad utbetalningen/ ersättningen avser. Arvoden ska alltid uppges i SEK och aldrig i t.ex. i basbelopp.

Arvoden och ersättningar är endast giltiga fram till nästa årsstämma (eller extrastämma, om beslut om ändring tas där), varför samtliga arvoden måste tas upp och protokollföras vid varje årsstämma även om det inte sker någon förändring på nivån.

Arvodet ska vara skäligt i förhållande till den tid som styrelsen nedlägger samt vilket värde det tillför föreningens medlemmar. Arvodet ska inte vara marknadsmässigt utan visst mått av egenintresse ska finnas då styrelsearbetet är ett förtroendeuppdrag och förbättringar som styrelsen genomför även kommer dem själva till del som medlemmar i föreningen.

Styrelse och revisorer (och övriga som godkänts att få arvode) får inte ta ut sina arvoden i förskott, men styrelsen kan själva bestämma perioder för utbetalning då pengar betalas ut samtidigt och i efterskott till alla ledamöter, suppleanter och övriga.

Om någon i styrelsen hoppar av sitt uppdrag ska arvodet betalas ut endast fram till föregående styrelsemöte som ledamöten deltog i fullt ut. Om annan förtroendevald hoppar av får, via stämmobeslut, en bedömning göras av nivån på arvodet utifrån det arbete som presenterats. Styrelsen ansvarar för att detta tas upp på nästkommande stämma. Arvodet får i sådant fall ej betalas ut innan stämmobeslut.

Om arvode av något skäl inte betalats ut till förtroendevald så får inte någon annan förtroendevald överta dennes arvode utan stämmobeslut om detta.

(gäller även styrelsens arvoden eftersom arvode till styrelsen bestäms baserat på antal styrelseledamöter).

Ang. arvoden och ersättningar föreslås

att ordförande har ett fast arvode på 6000 kr. Sekreterare 4000 kr. Ordinarie ledamöter 2000 kr. Arvode om 700 kr. utgår till ordinarie ledamöter och suppleanter per bevistat protokollfört möte.

Förtroendevald ordinarie revisor har ett fast arvode på 2000 kr. och 700 kr. per bevistat sammanträde.

Revisorssuppleant ersätts med 700 kr. per bevistat sammanträde.

Auktoriserad revisor ersätt enligt anbud.

Valberedningen ersätts med ett fast arvode på 8000 kr. att fritt fördela inom sig.

Bo och Lillianne Billborn

Storgatan 50

Styrelsens yttrande

Frågan om arvoden finns redan i föreningens stadgar § 20 p l. Det är därför, enligt styrelsens uppfattning, inte nödvändigt att införa ytterligare en regel i samma ärende. När det i övrigt gäller frågan om arvoden är det stämman som helt exklusivt fastställer arvoderingarna, varför styrelsen inte anser sig kunna kommentera motionärernas förslag utan frågan om motionärernas förslag får stämman diskutera och besluta om när ärendet kommer upp.

Att arvode inte lyfts i förtid eller för tid styrelseledamoten/suppleanten inte längre har kvar sitt förtroendeuppdrag, torde vara en självklarhet och kan inte nödvändigtvis behöva stadgeregleras.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Motion 2

Ang. Ordningsregler för Brf. Pumpan 1.

Det är mycket positivt att våra grannar och bostadsrättsinnehavare underhåller sina lägenheter och har dem i ett gott skick. Men vid större underhållsarbeten bör grannar informeras i god tid. Många arbetar på oregelbunden tid, småbarn ska ha sin sovtid osv.

I våra ordningsregler regleras under rubriken "Hänsyn och störningar" när man får utföra underhåll i sin lägenhet. Regler som nog inte alla har uppmärksammat.

Tidsramarna i ordningsreglerna är också mycket frikostiga, när det gäller vilka tider man får arbeta med underhåll i sin lägenhet och i fastigheten och bör därför ses över.

Med anledning av ovanstående föreslås

att styrelsen får i uppdrag att se över ordningsreglerna och tidsramarna för underhåll och arbeten i fastigheten. Styrelsen ska därefter på ett tydligt sätt informera de boende i vår bostadsrättsförening om tillämpningen av ordningsreglerna.

Bo och Lillianne Billborn Storgatan 50

Styrelsens yttrande

Styrelsen har i vissa fall noterat att enskilda medlemmar inte har full kunskap om de regler som finns i våra ordningsregler. De nuvarande tidsramarna är de ofta tillämpade av bostadsrättsföreningar och torde överensstämma med ortens sed.

Styrelsen tillstyrker motionen att se över tidsramarna och överväga en lämplig information.

Motion 3

Ang. Bostadsrättsföreningens stadgar.

På föregående föreningsstämma diskuterades innehållet i föreningens stadgar. Styrelsen fick även i uppdrag att se över stadgarna och under hösten 2013 förelägga förslag på stadgeförändringar till föreningens medlemmar och kalla till extra föreningsstämma. Detta för att de nya stadgarna skulle kunna tillämpas på årets föreningsstämma. Inget av detta har skett.

Med anledning av detta föreslår vi att årets föreningsstämma inför följande förändringar av § 11 och § 16 i föreningens stadgar.

att § 11 får följande lydelse:

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämma för två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Föreningsstämman utser ordförande.

Styrelsen utser inom sig andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

att § 16 får följande lydelse:

Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant ska vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Bo och Lillianne Billborn Storgatan 50

Styrelsens yttrande

Styrelsen delar motionärernas förslag att mandattiden för ordinarie styrelseledamöter kan normalt vara två år. Visserligen kan samma resultat uppnås genom att omval kan ske, men förslaget tydliggör att det normala är två år. Det är däremot mycket sällan förekommande att suppleanter får en motsvarande mandatperiod, utan där är mandatperioden vanligtvis ett år vilket styrelsen också föreslår ska gälla i fortsättningen.

Motionärerna föreslår också en särskild regel om vad som ska hända om hela styrelsen avgår. Det är styrelsens uppfattning att det räcker med att skriva att mandatperioden normalt är två år vilket ger möjlighet till variation ett eller två år allt efter behov. Det finns också möjlighet till fyllnadsval i vissa fall. Styrelsen ser inget behov av att utöka möjligt antal suppleanter från nuvarande två till tre.

Vid val av styrelseordförande är det absolut vanligaste att det är styrelsen som helt konstituerar sig. Att stadgemässigt reglera att stämman ska utse ordförande, innebär exempelvis att om ordföranden avgår under löpande verksamhetsår måste ny stämma sammankallas för enbart ett fyllnadsval vilket styrelsen anser onödigt. Styrelsen anser vidare att det är en förtroendefråga att styrelsen har rätten att inom sig utse den som är lämpligast, men att också konstituera om sig inom löpande mandatperiod om så finns lämpligt utan att behöva inkalla en extra föreningsstämma.

När det gäller revisorer, har föreningens stämmor alltid valt en yrkesrevisor. Styrelsen anser därför att det inte finns behov av att ha två revisorer vilket sannolikt ökar föreningens kostnader, utan att ge något ytterligare kunskaps-

mässigt för fullgörande av revisionsuppdraget. Samma resonemang anser styrelsen bör tillämpas på revisorssuppleant. Däremot kan styrelsen tillstyrka att det tydligt ska framgå att den revisor som väljs ska vara godkänd eller auktoriserad.

Styrelsen anser att det ligger i sakens natur att det är styrelsen som utser övriga funktionärer i föreningen och att detta inte behöver regleras i stadgarna.

Med styrelsens uppfattning får stadgan i § 11 och 16 följande lydelse

§11

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på ordinarie föreningsstämma och avslutas på ordinarie föreningsstämma.

Styrelseledamöternas mandatperiod är normalt två år och styrelsesuppleanternas mandatperiod är ett år. Omval kan ske.

§16

En revisor och vid behov en suppleant för denne väljs av ordinarie föreningsstämman för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Såväl revisor som i förekommande fall revisorssuppleant ska vara auktoriserad eller godkänd revisor/revisorssuppleant.

Styrelsen föreslår stämman besluta i enlighet med styrelsens förslag.

Motioner 4a.

Ang tvättstugan i 56:an.

Maskinparken borde ses över, i synnerhet torkskåpen, pinnarna man hänger på är glödheta man bränner sig ideligen, dessutom är dom säkert inte energisnåla, vi borde tänka på miljön. Någon maskin är ofta trasig, vilket gör att man blir sinkad i tiden man har till förfogande.

Förslag:

Nya energisnåla och mer vänliga torkskåp, som man inte bränner sig på och även nya energisnåla tvättmaskiner borde köpas in.

Britt-Marie Strid

Motion 4b

Det är av största vikt att rusta upp tvättstugorna.

Torkskåp och tumlare bör bytas ut till nya energisnåla och miljövänligare alternativ.

Helena Lundman

Storg 54 lgh 10158

Styrelsens yttrande över motionerna 4a och 4b

Styrelsen har samma uppfattning som motionärerna avseende vikten att använda så energisnåla maskiner som möjligt. Styrelsen anser dock att det också är viktigt att utnyttja maskinparkens ekonomiska livslängd, så att föreningens medlemmar får så bra maskinpark som möjligt till så låg kostnad som är rimligt. Det innebär, att det ibland inte är lönsamt att tidigare lägga ett byte till en något energisnålare maskin om befintlig maskin fungerar tillfredsställande under ytterligare en tid.

Defekt maskin fel anmäls av medlem till ISS för reparation. Det är förstås inte rimligt att det ska föreligga risk att någon skadar sig genom att pinnar i torkskåp glöder.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att omgående se över det torkskåp som kan orsaka brännskador, samt att stämman i övrigt tillstyrker att befintliga maskiner ska ersättas med mer energisnåla maskiner allt eftersom det är ekonomiskt rimligt för föreningens bästa.

Motion 5a.

Städningen.

Det är smutsigt och ofräscht i hiss och trapphus både på golv och väggar. Det doftar inte ens rent när städaren har gjort sitt arbete.

Förslag:

Antingen nytt städbolag med bättre upphandling, det finns många välja

på eller bättre upphandling med befintligt företag. Man får vad man betalar för.

Britt-Marie Strid

Motion 5b

Ett byte av städbolag är nödvändigt.

Efter den kritik om den usla städningen som diskuterades på stämman 2013 så har ingen förbättring skett.

Därför så anser jag att styrelsen utser ett nytt städföretag att sköta städningen.

Helena Lundman 54:an lgh 10158

Styrelsens yttrande över motionerna 5a och 5b

Styrelsen instämmer med motionärerna att det är viktigt att vi har välstädade gemensamma utrymmen i vår förening. Styrelsen kommer framföra motionärernas synpunkter till nuvarande städbolag och vid kommande möjliga tidpunkt för ny upphandling betona vikten av väl utfört arbete.

Styrelsen föreslår stämman besluta i enlighet med styrelsens förslag.

Motion nr 6.

Träväggen vid 54:ans port är i dåligt skick, endast en hörnplanka har bytts ut, det kallar jag för konstgjord andning.

Förslag: Hela väggen bör bytas, man behöver inte vänta tills den ruttnar helt och hållet.

Britt-Marie Strid

Styrelsens yttrande

I föreningens underhållsplan finns för 2014 med en översyn av olika träkonstruktioner i föreningen. Styrelsen kommer därför att se till att också här aktuell trävägg åtgärdas på lämpligt sätt.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad.

Motion 7.

Nu är det hög tid att göra någonting åt vårt område.

Våra hus är oerhört nedslitna och underhållet mycket eftersatt både utomhus och inomhus.

Alla som bor här har satsat mycket pengar i sitt boende och då tycker jag man kräva ett snyggt och trevligt område. Styrelsen borde titta sig omkring i närliggande områden, t.ex. Bygatan, där gjorde man snyggt både ut- och invändigt vid ombildandet.

Förslag:

Målning behöver göras på alla våningsplan, golven pustas med maskin och poleras.

Tak och hängrännor på på cykelhusen behöver rengöras och rensas, även taket över 54:ans port rengöras. Piskställningen verkar överflödig man kan göra en snygg plantering där istället.

Det finns mycket att göra, se Er omkring.

mvh

Britt-Marie Stridh 54:an

Styrelsens yttrande

Liksom vid föregående motion, ligger mycket av det i motionen föreslagna inom ramen för vad som ska åtgärdas enligt underhållsplanen avseende 2014.

Det är viktigt att medlemmarna har förståelse för att det alltid är en prioriteringsfråga i vilken ordning underhåll ska utföras för att det ska bli så ekonomiskt rimligt som möjligt. Arbetet som genomfördes på Bygatan kostade över 13 MSEK jämfört med vår förenings befintliga budget på ca 1,5 MSEK.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad.

Motion 8

Jag önskar att porttelefonen visar sitt telefonnummer alt en fast benämning, detta så att man kan se att det är porttelefonen som ringer. Jag har porttelefonen kopplad till min mobiltelefon.

Detta så att jag kan skilja dessa samtal mot andra ex säljarsamtal som ringer och som jag undviker att svara på.

Eller är öppen för annan alternativ lösning som ni kan se på detta problem.

Med vänlig hälsning,

Elisabeth Grundberg Storgatan 50

Styrelsens yttrande

Styrelsen föreslår att stämman beslutar ge styrelsen i uppdrag att ta reda på vad som är möjligt att förändra inom ramen för befintligt porttelefonsystem och till rimliga kostnader.

Motion 9

Ett av cykelställen utanför 54:an skulle kunna tas bort och ersättas med ex en anläggning av något slag. Blomdekoration exempelvis.

En bänk bör sättas ut i hörnan vid porten så man slipper parkerade bilar där.

Helena Lundman

54:an lgh 10158

Styrelsens yttrande

Cyklandet fortsätter att generellt öka i vårt samhälle. Det är bra ur miljösynpunkt förutom att det förstås ofta är bra för den enskildes ekonomi och hälsa.

Styrelsen anser därför att det är viktigt att de som cyklar har bestämda plaster att ställa sina cyklar på så att i mesta möjliga utsträckning föreningens medlemmar slipper se cyklar parkerade helt oorganiserat.

Avsikten med den i motionen omnämnda bilparkeringen är att den endast är avsedd att möjliggöra i- och urlastningar. Avsikten är inte att använda platsen för längre parkering. Föreningen anlitar parkeringsbolag för att tillse att ändamålet med parkeringen inte missbrukas.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 9

Det vore bra med en bom till parkeringen.

Nu utnyttjas gästparkeringsplatserna av andra som inte bor i vår förening.

Helena Lundman

Storg 54 lgh 10158

Styrelsens yttrande

Som omnämnts i föregående motion anlitar föreningen ett parkeringsbolag för att motverka att parkeringar i vår förening nyttjas i strid med avsett ändamål. Att sätta upp en bom till gästparkeringsplatserna anser styrelsen inte är ett realistiskt alternativ. Vem skulle i så fall exempelvis vid varje tillfälle övervaka bommens öppnande och stängning?

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 11

Jag vill att stämman beslutar om att införa rökförbud på balkongerna.

Alternativt, rökförbud om närbelägna grannarna har fönster eller balkongdörr öppna.

Helena Lundman 54:an

Styrelsens yttrande

Att införa ett rökförbud på balkonger är en stor inskränkning i den enskildes rätt att nyttja sin lägenhet. Det torde också vara förenat med svårigheter att införa rökförbud som gäller endast om en granne har fönster eller balkongdörr öppet.

Skulle en sådan regel införas ska den rimligtvis finnas i föreningens ordningsregler. Inför man ett förbud bör det också på något sätt finnas möjlighet att sanktionera ett brytande mot regeln. Den sanktion som oftast står till en förenings förfogande är att bostadsrätten förverkas, vilket styrelsen anser är en icke rimlig konsekvens av att någon röker på sin balkong alternativt inte har kontroll på om en granne har sitt fönster öppet vid balkongrökning.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen, men ge styrelsen i uppdrag att vid kommande information påpeka det olämpliga i rökning på balkonger med hänsyn till andra medlemmar.

Motion 12

En genomgång av balkongernas tillstånd bör ses över då det finns stora sprickor i fasaden under balkongerna. Sprickorna sprider sig under balkongerna till grannen bredvid. Vi har själva sprickor gällande lägenheten ovanför där sprickorna går till grannen bredvid oss. Stora delar av fasaden har ramlat ned till vår balkong och fastighetsskötare har blivit tillkallad. Sedan har inte något mer skett. En översyn av allas balkonger bör ske.

Anette Kjellgren Storgatan 52, 8

Styrelsens yttrande

Under 2014 ska en genomgång av föreningens husfasader ske och det kommer också att omfatta balkongerna.

Styrelsen föreslår stämman besluta att motionen därmed är besvarad.

Motion 13

Belysningen på loftgångarna är under all kritik. Det går inte att se vad det står för namn på brevlådorna utan ficklampa.

Anette Kjellgren Storgatan 52, 8

Styrelsens yttrande

Styrelsen uppfattar motionärens skrivelse som ett påpekande. Det finns inget förslag till beslut. Styrelsen utgår dock att motionären avser att belysningen ska öka i styrka.

Detta är en avvägning av olika medlemmars behov, vilken belysning som finns på loftgångarna. En mer intensiv belysning kan innebära störningar för de som har fönster mot loftgångarna, i vissa fall även sovrum. Det är därför styrelsens uppfattning att det inte är lämpligt att öka belysningen på loftgångarna.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion 14

Alla medlemmar i brf Pumpan 1 bör få tillgång till styrelseprotokollen så alla vet vad styrelsen arbetar med för tillfället, vilka planer som finns för framtiden, vilka kostnader det kan innebära för föreningen. Finns ingen sekretess på styrelseprotokoll. Berör styrelseprotokollet ett medlemsärende går det att skriva dessa protokoll på ett speciellt sätt.

Anette Kjellgren Storgatan 52, 8

Styrelsens yttrande

Det finns generellt två typer av protokoll som förs regelbundet i en bostadsrättsförening. Det ena är stämmoprotokoll och det andra är styrelseprotokoll.

Beträffande stämmoprotokoll finns det reglerat i lag att de ska hållas tillgängliga för medlemmarna inom tre veckor från stämman. Motsvarande regel finns inte för styrelseprotokoll. Avseende de senare protokollen står endast att revisor ska granska styrelsens förvaltning, vilket innebär att revisor har rätt ta del av styrelseprotokollen. Detta innebär att man motsättningsvis ska tolka det så att styrelseprotokollen inte ska hållas tillgängliga för medlemmarna. Det finns också andra skäl för detta, exempelvis att styrelsen ska kunna skriva in i protokoll sådant som avser enskild medlems personliga förhållanden och dennes därmed personliga integritet.

Den information som kommuniceras i informationsbladen speglar de pågående och kommande projekten. Styrelsen vill också påpeka att om en stämma beslutar i ett ärende som strider mot gällande lagstiftning, får styrelsen inte följa stämmobeslutet.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

EXTRA MOTION

På grund av ett administrativt fel, kunde en motion till 2013 års ordinarie föreningsstämma ej behandlas på den stämman. Stämman beslöt då att motionen skall tas med till årets ordinarie föreningsstämma vilket här sker.

Som påpekades vid 2013 års stämma ligger det inte i valberedningens uppdrag att lämna

motioner. Stämman tyckte dock att, eftersom det är föreningsmedlemmar som ingår i valberedningen kunde de motionerna ändå accepteras.

Motion 2B Valberedningen

På årsmötet bör vi lyfta fram den fråga som även lyftes fram på föregående årsstämma, att medlemmarna får vara med och taga beslut när det kommer till föreningens kostnader som ej anses vara nödvändiga för driften, det löpande underhållet etc.

Ett max tak i x antal kr bör sättas i förenlighet med styrelsens ansvarsfrihet. Överstigande belopp skall medlemmarna vara med att fatta beslut om.

Styrelsens yttrande

I bostadsrättslagen fastslås att beslut som avser väsentlig förändring av föreningens hus ska fattas av föreningsstämman. Av detta följer att styrelsen har att besluta i alla övriga fall om inte stadgarna säger något annat. Detta innebär främst att det är styrelsen som beslutar om underhåll och reparationer av föreningshuset. När det gäller om- och tillbyggnad följer av regelverket att de beslut som fattas, kan vara uppdelade mellan styrelsen och stämman. Här får man söka besked i åtgärdens omfattning, de ekonomiska åtaganden som följer av åtgärden och vad som kan anses allmänt vedertaget. En åtgärd som i en liten förening kan vara en stor kostnad om den uppgår till en halv miljon kronor kan i en stor förening kanske anses ingå i de normala styrelsebeslut som årligen tas i olika frågor. Det stämman har att besluta om generellt är sådant som tillbyggnader, åtgärder som kan anses ge en större standardförbättring som installationer av hissar eller anordningar för sophantering eller inredning av vindar, medan styrelsen kan ta beslut om mindre åtgärder. Å andra sidan kan det ligga inom stämmans beslutsrätt även när det gäller underhåll av större omfattning som exempelvis omläggning av husets tak eller kanske även byte av föreningens stamledningar d.v.s. vanligtvis åtgärder som väsentligt kan påverka föreningens goda ekonomi. Endast ingreppets art är av betydelse och styrelsen har en aktsamhetsplikt om föreningens ekonomi. Till detta kommer dock att den generella uppdelningen mellan stämmans och styrelsens ansvar kan vara annorlunda om exempelvis en åtgärd måste vidtas snabbt och ett stämmobeslut som annars vore nödvändigt inte kan avvaktas.

Det är styrelsens uppfattning att det regelverk som finns i bostadsrättslagen, ger tillräcklig grund för fördelningen av ansvaret och att föreningsstämman från tid till annan ska fastställa ett kostnadstak för vad styrelsen har mandat att använda inte främjar föreningens verksamhet.

Styrelsen yrkar att stämman beslutar avslå motionen