



**Årsredovisning
2012
Bostadsrättsföreningen
Ställets Bygata i Ytterby**

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Ställets Bygata**

Org. nr: 769617-0120

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
BRF Ställets Bygata, Ytterby

MÅL OCH VISIONER

Att genomföra åtgärder enligt ekonomisk plan för att på sikt höja kvalitén gällande vårt boende.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Byte av bergvärmepumpar, varmvattensberedare samt byte av termostater på samtliga radiatorer.

Byte av takfläktar med tillhörande kökskåpor.

DET GODA BOENDET

Utökning av sopsortering/återvinning på samtliga tun som medfört lägre kostnader för hanteringen.

Genom byte av värme- och ventilationsutrustning förbättrar vi komforten för boende gällande inomhusklimatet och därigenom även ekonomin för föreningen.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastigheter har beteckningen Smultronstället 38 och 39 i Ytterby. På fastigheterna finns det sammanlagt 76 st lägenheter med tillhörande förråd och carportar.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 7 635 m².

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 65 072 000 kr. Byggår 1993 och 1995.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Ställets Bygata 1-87, 91-105, 106-154.

Föreningens 76 st bostäder fördelar sig enligt följande:

3 rok 32st

4 rok 38st

5 rok 6st

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Beskrining av planteringar, häckar och fällning av träd.

Dränering av fyra tun samt komplettering av material på gångarna.

Under året har följande reparationer gjorts

Löpande reparationer har gjorts där behov funnits.

Under året har följande investeringar gjorts

Byte av 19 st bergvärmepumpar, varmvattensberedare i varje huskropp samt byte av termostater på samtliga radiatorer i 76 lägenheter.

Byte av 76 st takfläktar med tillhörande kökskåpor i samtliga lägenheter.



FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen bildades för mindre än ett år sedan och följer den ekonomiska plan som fastställts. Behovet av att komma ikapp med renoveringar och underhåll är stort och kommer att dominera föreningens arbete de närmaste åren. Parallellt med detta ska området utvecklas i den riktning som medlemmarna anger och en framtidsgrupp har tillsatts för att ta fram förslag/vision. Ett första steg mot ett ekologiskt hållbart område har redan tagits genom att sopsorteringen utvecklats och energiförbrukningen minskats och effektiviserats (se investeringar ovan). Arbetet på dessa områden ska fortsätta. Parkeringsproblemen är akuta och måste prioriteras under kommande verksamhetsår.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

En ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 februari 2012.
En extra föreningsstämma (Köpstämman) har hållits den 15 april 2012.
En extra föreningsstämma har även hållits den 25 maj 2012.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Styrelse

Björn Hernius	ordförande
Kjell Pilebo	vice ordförande
Kjell Liljendahl	sekreterare januari 2012-sep 2012
Anna-Carin Ek	sekreterare sep 2012-dec 2012
Lisa Hogmalm	ledamot
Camilla Forsmark Sandén	ledamot
Ingmar Jakobsen	ledamot
Kennie Blomberg	ledamot
Carl-Arne Larsson	ledamot
Håkan Thorsson	ledamot
Åke Wettergren	ledamot januari 2012-okt 2012

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden varav en heldags arbetskonferens. I samband med styrelsens möten har vissa utbildningar genomförts av representanter för HSB.

Under hösten genomfördes en gemensam städ- och aktivitetshelg. Samtliga boende har löpande fått föreningens nyhetsbrev som utkommit med 10 nummer. Föreningen har också startat en egen hemsida.

Representanter för styrelsen har haft ett stort antal möten med leverantörer och företrädare för HSB. Främst med anledning av alla åtgärder/investeringar som sker i området.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor har varit Bo Revision AB, vald av ordinarie föreningsstämma.

Valberedning

Valberedning har varit Paula Wertheim, Anna Eliasson samt Andreas Olsson.

EKONOMI

Sammanställningen för 2012 avser tiden 2012-05-25 till 2012-12-31.

Resultat och ställning	2012
Nettoomsättning i tkr	2 831
Rörelseresultat i tkr	951
Resultat efter finansiella poster i tkr	132
Balansomslutning i tkr	108 980
Avgifts och hyresbortfall i % av omsättning	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder i genomsnitt, kr/m ² inkl. värme	562

Avgifter och hyror

Budgeten för 2013 kommer att följa den ekonomiska planen och någon höjning av årsavgifterna kommer ej att ske under 2013.

Däremot höjs hyrorna med 2,0 % från och med 2013-04-01 för hyreslägenheterna.

141

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt förslaget nedan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	0
Årets vinst	<u>132 201</u>
	132 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att till balanserat resultat föra	132 201
------------------------------------	---------

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



Brf Ställets Bygata

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 831 205	0
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 651 872	0
Planerat underhåll		-31 766	0
Fastighetsskatt/avgift		-62 528	0
Avskrivningar	Not 3	-134 000	0
Summa fastighetskostnader		-1 880 166	0
Rörelseresultat		951 040	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	76 214	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-895 053	0
Summa finansiella poster		-818 839	0
Årets resultat		132 201	0



Brf Ställets Bygata**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	76 658 255	0
Mark		19 258 900	0
Värdehöjande åtgärder	Not 7	3 242 769	0
		<u>99 159 924</u>	<u>0</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>99 159 924</u>	<u>0</u>
-----------------------------	--	-------------------	----------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 625	0
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 013 457	0
Övriga fordringar	Not 8	3 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>72 929</u>	<u>0</u>
		<u>1 099 011</u>	<u>0</u>

Kassa och bank	Not 10	<u>8 720 674</u>	<u>0</u>
		<u>8 720 674</u>	<u>0</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>9 819 685</u>	<u>0</u>
-----------------------------	--	------------------	----------

Summa tillgångar		<u>108 979 609</u>	<u>0</u>
-------------------------	--	---------------------------	-----------------



Brf Ställets Bygata

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

63 361 654

0

Upplåtelseavgifter

378 543

0

63 740 197

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

132 201

0

132 201

0

Summa eget kapital

63 872 398

0

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

43 134 053

0

43 134 053

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

230 004

0

Leverantörsskulder

966 880

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

776 274

0

1 973 158

0

Summa skulder

45 107 211

0

Summa eget kapital och skulder**108 979 609****0****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

44 480 000

Ansvarsförbindelser

Inga

24

Brf Ställets Bygata**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Innan köpet som föreningen gjorde med Stiftelsen Kungälvsbostäder, bildade Kungälvsbostäder ett aktiebolag, Bygatastället AB. Kungälvsbostäder har därefter sålt fastigheterna Smultronstället 38 och 39 till Bygatastället AB

Föreningen köpte samtliga aktier i Bygatastället AB, vilket ägde fastigheterna Smultronstället 38 och 39, för 45 900 000 kr kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 25 maj 2012 för bokfört värde 48 000 000 kr till föreningen varefter värdet har överförs till fastigheten med motsvarande belopp. Totalt 93 900 000 kr.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I detta bokslut har förvärvet redovisats i enlighet med detta alternativa sätt.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 45 900 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 12 071 700 kr (26,3%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 90-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,17 % av anskaffningsvärdet och avser 7 månader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Under 2012 som är ett startår, har ej avsättning skett till underhållsfond. Från och med 2013 sker avsättning till underhållsfond.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens räntetäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och skall därför ej beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31

Förtroendevalda

Inga arvoden har uttagits under året

0

0

Brf Ställets Bygata

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 162 377	0
	Hyror	658 837	0
	Övriga intäkter	9 991	0
		2 831 205	0
Not 2	Drift		
	Konferenskostnader	6 964	0
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	690 309	0
	Reparationer	108 973	0
	Uppvärmning	290 483	0
	Vatten	163 953	0
	Sophämtning	113 766	0
	Övriga avgifter	55 485	0
	Förvaltningsarvoden	63 781	0
	Övriga driftskostnader	158 158	0
		1 651 872	0
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	134 000	0
		134 000	0
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 246	0
	Övriga ränteintäkter	74 968	0
		76 214	0
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	894 391	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	302	0
	Övriga finansiella kostnader	360	0
		895 053	0

pit

Brf Ställets Bygata

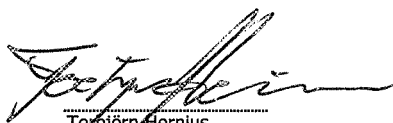
Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader					
Årets investeringar	76 792 255	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 792 255	0			
Årets avskrivningar	-134 000	0			
Utgående avskrivningar	-134 000	0			
Bokfört värde	76 658 255	0			
Taxeringsvärde för fastigheterna Smultronstället 38 och 39					
Byggnad - bostäder	51 724 000	0			
	51 724 000	0			
Mark - bostäder	13 348 000	0			
	13 348 000	0			
Taxeringsvärde totalt	65 072 000	0			
Not 7 Värdehöjande åtgärder					
Avser underhållsarbeten som upptagits i besiktningsprotokollet då fastigheterna köptes. Föreningen kommer under några år att bokföra underhållsåtgärder på detta konto. Därefter kommer avskrivning att påbörjas.	3 242 769	0			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar, handkassa	3 000	0			
	3 000	0			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader som avser 2013	72 929	0			
	72 929	0			
Not 10 Kassa bank					
Avser saldo på ett konto i Swedbank som föreningen har.	8 720 674	0			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	0	0	0		
Belopp	76 109 717	378 543	0		
Egna bostadsrätter *)	-12 748 063		0		
Årets resultat			132 201		
Belopp vid årets slut	63 361 654	378 543	132 201		
*) Egna bostadsrätter avser 13 st lägenheter. Av dessa hyrs 12 ut som hyreslägenheter. En lägenhet använder föreningen för eget bruk tills vidare.					
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852503727	3,27%	2014-04-25	9 961 666	76 668
Swedbank Hypotek	2852503735	3,34%	2016-03-24	9 961 666	76 668
Swedbank Hypotek	2852503750	3,55%	2018-03-23	9 961 666	76 668
Swedbank Hypotek	2852503768	3,01%	2013-02-28	13 479 059	0
				43 364 057	230 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 134 053
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 214 037

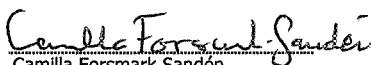
H

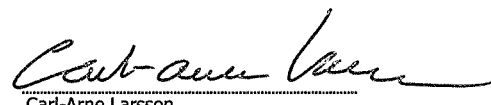
Brf Ställets Bygata

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	230 004	0
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	200 580	0
Övriga upplupna kostnader	289 677	0
Förutbetalda hyror och avgifter (avser januari -13)	286 017	0
	<u>776 274</u>	<u>0</u>

Kungälv 25/13 2013


 Torbjörn Hernius
 Ordförande

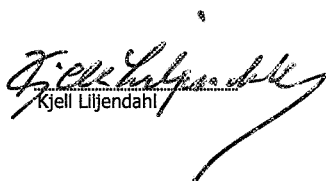

 Camilla Forsmark Sandén

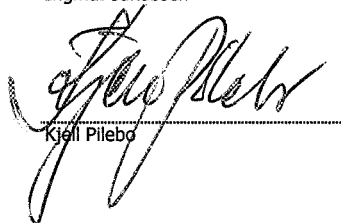

 Carl-Arne Larsson

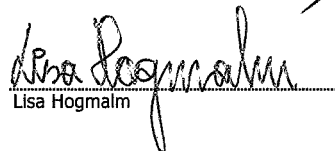

 Anna-Carin Ek


 Ingemar Jakobsen


 Kennie Blomberg


 Kjell Liljendahl


 Kjell Pilebo


 Lisa Hogmalm


 Håkan Thorsson

Min revisionsberättelse har B 04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Niklas Holmström
 BoRevision AB
 Av föreningen vald revisor

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata, org.nr. 769617-0120

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata för år 2012.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 11/14 2013



Niklas Holmström
BoRevision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

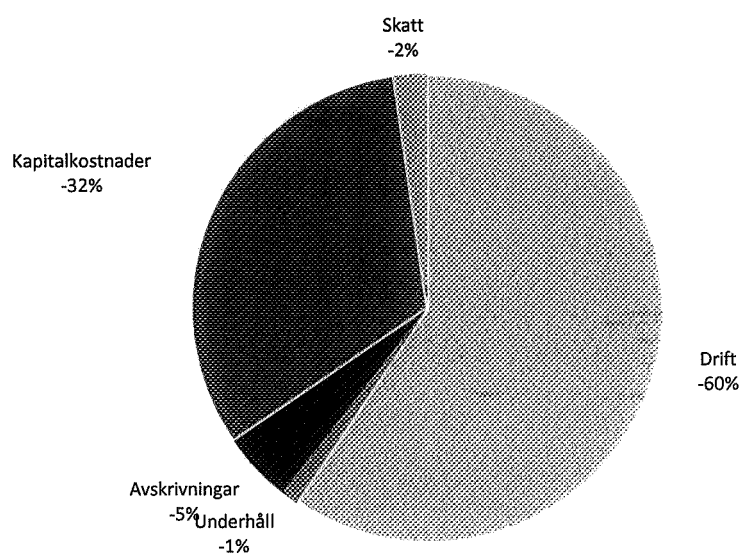
Uttalanden

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

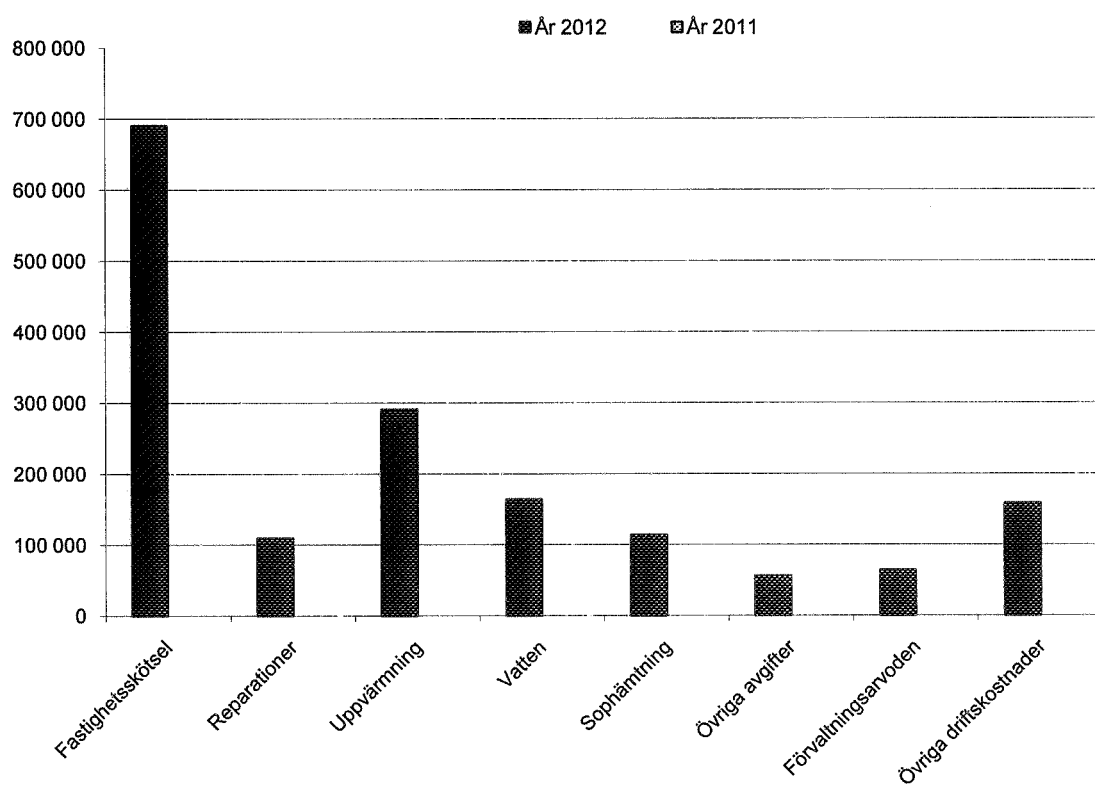
Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att förening bildades 2007 men inte tidigare har avlämnat någon årsredovisning, vilket har varit en avvikelse från årsredovisningslagen. Årets granskning visar inte att det har bedrivits ekonomisk verksamhet före detta verksamhetsår.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motioner (förslag) från enskilda medlemmar till Brf Ställets bygatas årsstämma den 19 maj 2013

Obs! När flera medlemmar haft samma eller likartade förslag behandlas dessa motioner tillsammans. I motioner som innehåller fler olika förslag kan hänvisning förekomma.

A. Angående lägenhet 152

Motion från Rolf Strömberg och Jannica Frid, Ställets Bygata 97, 2013-04-05

Föreningens lägenhet på Ställets bygata 152 bör säljas, då kostnaderna blir för stora för föreningen. Styrelsens möten kan istället hållas i hyrd lokal, tex. på daghemmet Viljan. Då det enligt uppgift finns en större mängd dokument gällande vårt område, kan istället cykelrummet på tun två iordningställas för dokumentförvaring. Som jag ser det används idag cykelrummet som loppmarknad och skräpkammare.

Styrelsens svar;

Styrelsen instämmer i motionärernas förslag att lgh 152 bör säljas. Att den inte sålts tidigare har två orsaker. Dels ville styrelsen avvakta försäljningen av lgh 126 och därefter invänta rätt försäljningstillfälle (säsong), dels har lgh 152 varit ett bra alternativ (höst/vinter) att använda som kontor under tiden som styrelsen undersökt andra lösningar.

Styrelsen har beslutat att göra i ordning lgh 152 för försäljning samt att annonsera ut densamma så snart som möjligt. Detta arbete pågår.

*Styrelsen föreslår stämman besluta
att anse motionen besvarad*

B. Angående föreningens hemsida

Motion från Rolf Strömberg och Jannica Frid, Ställets Bygata 97, 2013-04-05

Föreningens hemsida måste öppnas för medlemmarna, som det är nu är det endast styrelsen som kan lägga in material. Sidan ska kunna användas som "klotterplank" även medlemmar emellan.

Motion från Susanne Fredriksdotter, Ställets Bygata 124, 2013-04-07

Hemsidan ska vara öppen för inlägg till / från alla!

Motion från Åke Wettergren, Ställets Bygata 122, 2013-04-05.

Vi (bostadsrättshavarna) måste få möjlighet att diskutera och ställa frågor, direkt på vår hemsida.

Styrelsens svar;

Styrelsen anser sig mer än väl ha sört för information till medlemmar och hyresgäster via hemsidan och löpande utskick av nyhetsbrev. Frågor kan skickas till vår e-postadress info@brfstalletsbygata.se eller direkt till någon av styrelsens ledamöter. Kontaktuppgifter finns på hemsidan www.brfstalletsbygata.se under fliken "Om föreningen". Ytterligare informationskanaler behandlas på denna stämma bl.a. anslagstavlor. Ett öppet forum på hemsidan skulle dessutom kräva relativt stora personella resurser.

*Styrelsen föreslår stämman besluta
att avslå motionen*

C. Angående parkeringsplatser

Motion från Rolf Strömberg och Jannica Frid, Ställets Bygata 97, 2013-04-05

Parkeringsfrågan måste lösas, fler parkeringar måste anläggas.

Styrelsens svar;

Styrelsen instämmer men frågan är inte lätt att lösa. Att anlägga fler parkeringar kräver bygglov och att mark finns tillgänglig samt att detaljplanen godkänner parkering.

Ställets Samfällighetsförening skulle kunna avsätta mark för ändamålet men då blir ärendet ännu mer komplicerat. Ett stämmobeslut, i Samfälligheten, med 100 procentigt deltagande och ett 100 procentigt ja till parkeringsförslaget måste till. Om en säger nej faller projektet.

Sen ska Lantmäteriet godkänna att samfällighetsreglerna ändras. Därefter kan man söka detaljplanändring och bygglov. Alla kostnader (c:a 75.000-100.000 för detaljplanändring) får då vår förening stå för.

Arbetet med detta viktiga projekt fortsätter tillsammans med Ställets Samfällighetsförening för att hitta en godtagbar lösning, både praktiskt och ekonomiskt.

*Styrelsen föreslår stämman
att bifalla motionen*

C 1. Angående kontroll av parkeringsplatser

Motion från Susanne Fredriksdotter, Ställets bygata 124, 2013-04-07

Entreprenör som finns till förfogande ang parkeringen. Ordning och reda!

Styrelsens svar;

Kungälvsbostäder hade tidigare avtal med Controlla angående felparkeringar m.m. När Brf Ställets bygata köpte fastigheterna på Stället ingick inte att föreningen övertog avtalet med Controlla. Föreningen har aldrig haft något avtal med Controlla. Just nu, när detta skrivs, pågår förhandlingar mellan Brf Ställets bygata och Controlla., där vi diskuterar vad som ska gälla i fråga om lappning, bortforsling av bilar, skyltning m.m. När avtalet är klart kommer mer information till alla medlemmar.

*Styrelsen föreslår stämman besluta
att bifalla motionen*

D. Angående Sparråsvägen

Motion från Rolf Strömberg och Jannica Frid, Ställets Bygata 97, 2013-04-05

Cykel/gångbana och vägbulor ska anläggas utefter Sparråsvägen (speciellt med tanke på att vägen sedermera ska kopplas ihop med Klockarebolet/Tega).

Styrelsens svar;

Styrelsen har samma uppfattning som motionären. Styrelsen har, tillsammans med Ställets Samfällighetsförening och Brf Smultronstället, framhållit detta i ett gemensamt remissvar angående utbyggnaden av Vena 1:3 och Sparråsvägen. Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för att hastigheten på Sparråsvägen begränsas och att gång-/cykelvägen byggs ut. Styrelsen har även tagit upp frågan om bullervallar.

*Styrelsen föreslår stämman besluta
att bifalla motionen*

E. Angående gårdssamverkan

Motion från Rolf Strömberg och Jannica Frid, Ställets Bygata 97, 2013-04-05

Varje tun ska själva, i samråd med varandra och styrelsen, kunna bestämma om hur respektive tun ska utformas. Om detta genomförs kan styrelsen istället minskas ner.

Motion från Susanne Fredriksdotter, Ställets Bygata 124, 2013-04-07

Tunen bör ha en gårdssamverkan, vi som bor i respektive tun, samverkar om förslag o förändring i vårt tun.

Motion från Åke Wettergren, Ställets Bygata 122, 2013-04-05 (besvaras även under F)

Styrelsen skall bestå av 5-7 ledamöter och "gådsråd" inrättas, för att förbättra demokratin i föreningen. *Denna motions förslag om ledmöter i styrelsen besvaras tillsammans med nästa motion (F) nedan.*

Styrelsens svar;

Styrelsen instämmer med motionärerna i att vi bör ha gårdssamverkan. Styrelsen är positiv till att medlemmarna samverkar och lägger fram förslag till förändringar/förbättringar i området. Detta kan även ske i diskussioner och samverkan mellan tunen. Så sker också redan idag. Däremot kan styrelsen inte generellt frånhända sig ansvaret för området genom att delegera detta till tunen eller gådsråd

*Styrelsen förslår stämman besluta
att anse motionen besvarad*

F. Angående antalet ledamöter i styrelsen

Motion från Susanne Fredriksdotter, Ställets Bygata 124, 2013-04-07

Styrelsen bör minska i antalet! Varför så många?

Motion från Åke Wettergren, Ställets Bygata 122, 2013-04-05 (besvaras även under E)

Styrelsen skall bestå av 5-7 ledamöter och "gådsråd" inrättas, för att förbättra demokratin i föreningen. *Denna motions förslag om gådsråd besvaras under (E) ovan.*

Styrelsens svar;

Styrelsen instämmer i motionärernas förslag att minska antalet ledamöter i styrelsen. Enligt föreningens stadgar så måste antalet vara mellan 7 och 11. Det är upp till valberedningen att lägga fram förslag på antalet styrelsemedlemmar. Inför årets stämma föreslår valberedningen sju (7) ledamöter till styrelsen.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att anse motionen besvarad

G. Angående klippning av gräsmattor

Motion från Rolf Strömberg och Jannica Frid, Ställets Bygata 97, 2013-04-05

Gräsmattan ska klippas hela vägen ner till bäcken vid tun ett, och ska klippas hela vägen mellan diket och vårt område (utefter Sparråsvägen)

Styrelsens svar;

Styrelsen instämmer och gräsmattan ska klippas ner till bäcken. Denna del är vårt eget område som föreningen beslutar om. Området mellan vägen och vårt område, utefter Sparråsvägen, äger däremot kommunen som även ansvarar för skötsel/gräsklippning på denna del. Styrelsen avser att ta kontakt med kommunen och föra fram önskemålet att de klipper gräset där i fortsättningen. Styrelsen kommer även att framföra detta i det fortsatta samrådet gällande Sparråsvägens utbyggnad (Vena 1:3 m.m.) med kommunen.

Styrelsen föreslår stämman besluta

att för den del som gäller vårt eget område bifalla motionen samt

att i övrigt anse motionen besvarad

H. Angående avbetalning på föreningens lån

Motion från Rolf Strömberg och Jannica Frid, Ställets Bygata 97, 2013-04-05

Då räntan på lånet som föreningen har inte är avdragsgill, bör alla medlemmar betala in ytterligare 100.000:- vardera, för att på så sätt minska föreningens lån, minska månadsavgiften och kunna dra av räntan.

Styrelsens svar;

Vår förening är, i dagsläget, inte i behov av kapitaltillskott. Men om en förening har en ansträngd ekonomi kan man föreslå att alla medlemmar betalar in en extra summa till föreningen, ett kapitaltillskott. Varje lägenhetsinnehavare bidrar då i förhållande till bostadsrättens andel. Innehavaren av en stor lägenhet betalar alltså in mer än den som ha en mindre lägenhet. Den enskilde lägenhetsinnehavaren behöver då i regel ta nya lån på sin lägenhet. Det finns stor risk för att alla inte kan få, eller vill ta, ytterligare lån för att kunna göra ett kapitaltillskott. En bostadsrättshavare som gjort ett kapitaltillskott får inte automatiskt igen beloppet vid en försäljning. Det beror på att marknaden inte alltid värderar upp lägenheten fullt ut. Om t ex kapitaltillskott gjorts med 100-tusen, så blir lägenheten inte automatiskt 100-tusen mer värd. Ett kapitaltillskott riskerar därför att bli en förlustaffär för den som tänker sälja. Generellt är bedömningen, att kapitaltillskott kan vara bra för den som ska bo kvar länge i sin bostadsrätt, men riskabelt för den som tänker sälja.

Stämman kan inte besluta om kapitaltillskott utan att stadgarna ändras. Andelstalen för årsavgifter i ekonomisk plan behöver i så fall justeras med motsvarande tillskott. Efter att ha varit i kontakt med Swedbanks och HSB's jurister framstår frågan mer komplicerad än vid första anblicken och kräver en hel del tid för utredning och juridisk konsult hjälp. Detta i sin tur medför extra kostnader för föreningen.

*Styrelsen föreslår stämman besluta
att avslå motionen*

I. Angående information och delaktighet m.m.

Motion från Rolf Strömberg och Jannica Frid, Ställets Bygata 97, 2013-04-05

Demokratin måste öka i föreningen, medlemmarna måste få bli delaktiga i viktiga beslut, tex. genom röstning via hemsidan. Informationsmöten måste hållas mellan årsmötena. Området får inte förändras väsentligt genom att tex. träd och buskar avlägsnas utan att medlemmarna först lämnar sitt samtycke. Val av färger på byggnader, buskar och träd ska tas av respektive tun, i samråd med styrelsen. *Motionens förslag avseende hemsidan behandlas även under (B), beskärning m.m. behandlas under "utemiljö" nedan och "gårdssamverkan" även under (E).*

Motion från Åke Wettergren, Ställets Bygata 122, 2013-04-05

Vi måste ha minst 2st. informationsmöten/år; utöver årsmötet, samt då saker ska åtgärdas som inte är med i den ekonomiska planen.

Motion från Åke Wettergren, Ställets Bygata 122, 2013-04-05

Ni måste utse och presentera kontaktpersoner i styrelsen, för olika frågor som ska besvaras; ex. en för gräsklippning, en för sopor, en för ekonomi, en för övrig utemiljö etc. Det kan inte vara meningen att ordförande skall svara på alla frågor.

Motion från Susanne Fredriksdotter, Ställets Bygata 124, 2013-04-07

Sluta med att hugga ned träd o buskar! (redan för sent),,,det har ju varit charmen här!

Styrelsens svar;

Styrelsen instämmer motionärernas förslag om informationsmöten under året. Det har från början varit styrelsens avsikt att hålla informationsmöten under året, men p.g.a. att mer akuta återgårdar prioriterades informationsmötet under hösten bort. Vi har löpande skickat ut information skriftlig för att rapportera om läget i föreningen.

Styrelsen har under året informerat om kommande förändringar, det har bl.a. presenterats förslag på beskärning i området under städdagen i höstas. Detta gjordes för att få in eventuella invändningar. Vi har i största möjliga mån försökt att tillgodose önskemål. Vid tvister har självklart styrelsen fått fatta beslut och då blir sällan alla parter nöjda. Träd och buskar har under lång tid missköts, vegetationen orsakar skador på våra fastigheter och vissa har föråldrats och behövs förnygringsbeskäras. På grund av husens skick har den kommande målningen av fasader varit brådsakande. Eventuella färgbyten hade krävt byggnadslov och beslut från länsstyrelsen. Styrelsen är vald av föreningen och kan inte i alla frågor tillfråga hela föreningen, utan har själva att fatta beslut.

Styrelsen instämmer i motionärernas förslag om att det är viktigt med kontaktpersoner i vissa mer betydelsefulla frågor och styrelsen har därför utsett sådana. Informationen verkar däremot inte ha nått ut till medlemmarna. Styrelsen beslutar själv om den sin interna arbetsfördelning och om det i vissa fall behöver utses t.ex. kontaktpersoner i någon särskild fråga, tillsätts arbetsgrupper för projekt m.m. Det finns minst en styrelseledamot på varje tun och styrelsens medlemmar är också lätta att nå via telefon eller e-post.

*Styrelsen föreslår stämman besluta
att bifalla förslagen om fler informationsmöten samt
att i övrigt anse ovanstående motioner besvarade*

J. Angående gamla staket, öppen planlösning m.m.

Motion från Rolf Strömberg och Jannica Frid, Ställets Bygata 97, 2013-04-05

Ta bort alla gamla staket, och, om nödvändigt, ersätt dem med enhetliga staket.

Motion från Susanne Fredriksdotter, Ställets Bygata 124, 2013-04-07

Ta bort staketen och låt det bli en öppen planlösning som var tänkt ifr början (-93). Inget revir område!

Styrelsens svar;

Det finns olika typer av staket i området. Staket som avgränsar mot vägar och vid lekplatser, staket runt altaner och staket områden i anslutning till lägenheter. Dessa staket, eller andra avgränsningar, är olika. I vissa fall är avgränsningarna i form av t.ex. häckar. De staket som avgränsar vägar och lekplatser sköts av antingen föreningen eller samfälligheten. För övriga staket ansvarar respektive boende enligt tidigare beslut.

Styrelsen anser att alla staket och andra avgränsningar ska vara väl skötta och vårdade. De staket som föreningen ansvarar för är av samma typ och enhetligt utformade. Några är nyligen utbytta eller nyligen uppsatta.

Styrelsens ambition är att framtidsgruppen ska arbeta även med sådana här frågor om hur vi skall forma utseende och miljö i vårt område framöver. Det är dock inte möjligt eller önskvärt, enligt styrelsens uppfattning, att nu fatta beslut om att ta bort eller byta ut samtliga staket i området.

*Styrelsen föreslår stämman besluta
att anse motionerna besvarade*

K. Angående anslagstavlor

Motion från Åke Wettergren, Ställets Bygata 122, 2013-04-05

Nya större anslagstavlor; olåsta och låsta, ex. 3-delad, så att de boende kan använda dem till olika meddelande + information om viktiga telefonnummer + information från styrelsen.

Styrelsen svar;

Styrelsen anser i likhet med motionären att våra anslagstavlor behöver bytas ut. Styrelsen har därför beslutat att så ska ske. Eventuellt är de redan utbytta när stämman samlas.

*Styrelsen föreslår stämman besluta
att anse motionen besvarad.*