



Kallelse till föreningsstämma

Datum: Måndag den 18 maj 2009, kl 18:00

Lokal: Timmermansgården

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 - 17.1 – Av styrelsen hänskjuten fråga ang. ändring av stadgar
 - 17.2 – Av styrelsen hänskjuten fråga ang. renovering av gården
 - 17.3 – Av styrelsen hänskjuten fråga ang. installation av bredband
 - 17.4 – Motion ang. elektronisk mötesplats på Internet
 - 17.5 – Motion ang. justering av vissa ytterdörrar
 - 17.6 – Motion ang. ytterdörrar som slängs igen
18. Genomgång av underhållsplan av vår fastighet
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget
20. Gårdsgruppen rapporterar
21. Övriga frågor
22. Stämmans avslutande

Stockholm den 10 april 2009

STYRELSEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÖREN19

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stören 19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug Dykärret som förvaltar gemensam sopsugsanläggning för hushållsavfall. Föreningens andel är 16,7%.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stören 19	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 2001-12-17 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet skrivs om 2013-02-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1984 och består av 1 flerbostadshus i 5 till 7 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5459 kvadratmeter, varav 4859 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 600 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	26	2	25	9

70 

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Förskola	392	t.o.m. 2010-07-31
Förskola	208	t.o.m. 2010-06-30

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
Nya lysrörsarmaturer i källargången	2008	Rörelsestyrda lysrörsarmaturer har installerats i källargången. Arbetena påbörjades i december 2008.
Nya gårdsportar	2008	Nya portar har installerats till ingångarna 75A, 75B och 2B
Två nya torkskåp samt en ny stor torktumlare har installerats	2007	I tvättstugorna har två gamla torkskåp samt en av torktumlarna bytts ut mot nya effektivare maskiner.
Nya entréer mot Swedenborgsgatan	2007	Två nya entréer mot Swedenborgsgatan har byggts för att underlätta kommunikation till den stora lokalen
Omfattande renoveringar av lokalerna	2007	Föreningens större lokal har varit föremål för omfattande renoveringar av ytskikten samt installationer av nya köksenheter, vitvaror etc.
Renovering av gården	2007	Planket mot Ekehemsgatan har bytts ut. Staketet inne på gården har också bytts ut. Allt utfört i tryckimpregnerat virke. Dessutom har en del stenläggningsarbeten utförts.
Hustaket har underhållsmålats	2005	Takets falser har målats för att undvika rost
Ny värmeväxlare i undercentralen	2005	Värmeväxlaren har bytts ut mot en ny. Utrustningen i undercentralen har dessutom moderniserat och optimerats.
Ommålning	2003	Alla trapphus, tvättstugor samt tvättstugegången har målats om.
Upprustning tvättstugorna	2003	Nya klinkergolv i tvättstugorna, ny grovtvättmaskin i tvättstuga 3, ny torktumlare i tvättstuga 2.
Ny trapphusbelysning	2003	Akustiskt styrda armaturer med dimmer.
Nytt styrsystem för värme & ventilation	2004	Datasystem för styrning av reglerutrustning avseende värme och ventilation.

3
B M
L B O W

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 61 st.

3 st av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Under året har 2 nyupplåtelser skett.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen har som policy att bevilja andrahandsuthyrning om särskilda skäl finns. Dit hör bl a. studier eller arbete på annan ort.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ola Wikander	Ordförande
Helena Genberg	Sekreterare
Robert Nilsson	Kassör
Matz Ahlstrand	Ledamot
Nils Erik Engström	Ledamot
Johan Palén	Suppleant
Anna Mejlerö	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

Ola Zika, ordinarie internrevisor.

Valberedning

I valberedningen har ingått Aili Stenvall (sammankallande), Anna-Lena Ekgren och Torkel Danielsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2008.

Föreningens händelser under året

Tre nya gårdsentréportar har installerats till trapphusen Högbergsgatan 75A och 75B samt Bengt Ekehjelmsgatan 2B.

Nya rörelsestyrda lysrörsarmaturer har installerats i källargången mellan Högbergsgatan 75A och 75B. Arbetena påbörjades i december 2008.



Övrig information

Två hyreslägenheter har omvandlats till bostadsrätter och sålts under året.

Styrelsen har hos SBC beställt en långsiktig underhållsplan för fastigheten som ska vara klar under 2009. Syftet är att den bl.a. ska ge underlag för hur stora avsättningar som behöver göras i en reparationsfond.

Under 2008 uppstod en vattenledningsskada i uppgången Bengt Ekehjelmsgatan 2B. Sju lägenheter anslutna till samma vattenledningsstam skadades och måste repareras. Arbetet med att återställa lägenheterna påbörjades 2008 och slutförs under vintern 2009.

I budgeten för 2009 är medel reserverade för de kostnader som fastighetsförsäkringen inte täcker.

I samband med det fortsatta arbetet med att rusta upp/förnya gården har styrelsen beslutat att konsultera en landskapsarkitekt - Land Arkitekter AB - som fått i uppdrag att arbeta fram tre alternativa förslag. Dessa förslag beräknas vara klara till årsstämman 2009.

Föreningens ekonomi

Enligt tidigare styrelsebeslut sänktes årsavgiften med 12% fr. o m januari 2008.

Föreningens lån hos Nordea har under året amorterats med 4 miljoner kronor och är nu 9 miljoner kronor.

Lånen är fördelade:

3 000 000 kr med en rörlig ränta som vid bokslutstillfället var 4,15%.

6 000 000 kr med en bunden ränta på 4,4% t o m 2011-11-16.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.



Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	464	530	536	536
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 897	2 810	3 503	3 549
Elkostnad/kvm totalyta	36	36	34	31
Värmekostnad/kvm totalyta	75	77	76	82
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	19	18	21

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande
årets resultat
ansamlad förlust före reservering / ianspråkstagande
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna

253 523:08
-1 037 965:09
-9 236:00
-793 678:01

Styrelsen föreslår
att i ny räkning överförs

- 793 678:01

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 698 946	3 632 178
Övriga rörelseintäkter		0	3 565
		3 698 946	3 635 743

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-238 302	-140 339
Reparationer		-262 328	-236 152
Periodiskt underhåll		-37 500	0
Taxebundna kostnader		-783 698	-806 977
Övriga driftskostnader		-409 459	-403 691
Fastighetsskatt		-149 200	-325 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-209 928	-364 786
Personalkostnader		-102 892	-103 584
Avskrivningar		-770 167	-762 429
		-2 963 475	-3 143 558

RÖRELSERESULTAT

735 471 **492 185**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	30 725	4 562
Räntekostnader	-509 024	-629 537
Räntebidrag	2 964	4 837
	-475 335	-620 138

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

260 136 **-127 953**

SKATT

Statlig inkomstskatt	-6 613	-1 173
	-6 613	-1 173

ÅRETS RESULTAT

253 523 **-129 126**

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	82 910 857	83 578 926
Maskiner och inventarier Not 4	59 399	83 872
	82 970 256	83 662 798
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	82 973 756	83 666 298
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	370 090	741 991
Förutbetalda kostnader Not 5	128 756	126 663
Upplupna räntebidrag	-99	0
	498 747	868 654
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 6		
Kortfristiga placeringar	1 203 643	1 178 643
	1 203 643	1 178 643
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 246 928	3 816
SBC klientmedel i SHB	216 052	776 016
	2 462 980	779 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 165 369	2 827 128
SUMMA TILLGÅNGAR	87 139 125	86 493 426

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		68 765 630	66 943 266
Upplåtelseavgifter		9 017 745	5 599 554
Fond för yttre underhåll	Not 8	228 417	219 181
		78 011 792	72 762 001
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 047 201	-908 839
Årets resultat		253 523	-129 126
		-793 678	-1 037 965
SUMMA EGET KAPITAL		77 218 114	71 724 036
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 000 000	13 000 000
		9 000 000	13 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		193 737	113 810
Skatteskulder		482 586	1 022 082
Övriga kortfristiga skulder		48 981	63 194
Upplupna kostnader	Not 10	115 759	75 700
Förutbetalda avgifter och hyror		79 948	494 604
		921 011	1 769 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 139 125	86 493 426
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	24 600 000	24 600 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

8
MA
OW
14

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	6,67% (15år)	6,67% (15år)
Fastighetsförbättringar	33,3% (3år)	33,3% (3år)
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Värmeanläggning	20%	20%
Inventarier		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 200 302	2 453 726
Hysesintäkter	1 498 644	1 178 452
	3 698 946	3 632 178

Not 2
RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställning	9 694	10 263
Snöröjning/sandning	3 806	10 204
Städning entreprenad	80 176	75 766
Städning enligt beställning	0	11 400
Mattvätt/Hyrmattor	0	2 099
Hissbesiktning	6 320	0
Myndighetstillsyn	23 000	0
Gård	6 100	13 120
Serviceavtal	24 889	0
Hiss	8 388	8 900
Ventilation	71 583	0
Förbrukningsmateriel	4 346	8 586
	238 302	140 339

7 



	2008	2007
Reparationer		
Hyseslägenheter	3 984	0
Lokaler	4 268	1 784
Tvättstuga	10 036	4 594
Sophantering/återvinning	2 146	36 750
Portar	20 166	0
Lås	0	6 478
VVS	27 162	13 118
Värmeanläggning/undercentral	0	9 427
Ventilation	0	18 920
Elinstallationer	4 836	10 282
Hiss	71 756	92 881
Tak	5 589	0
Vattenskada	112 385	34 456
Övrigt	0	7 462
	262 328	236 152
Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	37 500	0
	37 500	0
Taxebundna kostnader		
El	197 604	195 309
Värme	410 845	418 815
Vatten	82 476	102 182
Sophämtning/renhållning	43 075	34 762
Grovsopor	46 045	49 528
Klottersanering	3 653	6 381
	783 698	806 977
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 971	33 587
Tomträttsavgäld	355 800	355 800
Kabel-TV	14 688	14 304
	409 459	403 691
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 200	325 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 000	2 025
Datakommunikation	6 134	13 308
Revisionsarvode extern revisor	10 400	9 625
Styrelseomkostnader	0	5 603
Stämma	2 966	900
Föreningsverksamhet	0	2 302
Förvaltningsarvode	63 804	60 914
Fastighetsförvaltning	101 072	98 641
Juridik	6 188	21 500
Administration	7 910	11 425
Korttidsinventarier	4 055	2 744
Konsultarvode	0	130 400
Medlemsavgift SBC ek förening	5 400	5 400
	209 928	364 786

	2008	2007
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	82 000	80 600
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	792	0
Sociala kostnader	20 100	22 984
	<u>102 892</u>	<u>103 584</u>
Avskrivningar		
Byggnad	423 454	423 454
Förbättringar	322 240	314 502
Inventarier	24 473	24 473
	<u>770 167</u>	<u>762 429</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 963 475	3 143 558
	2008-12-31	2007-12-31
Not 3		
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	86 787 581	86 000 102
Nyanskaffningar	77 625	787 479
Utgående anskaffningsvärde	<u>86 865 206</u>	<u>86 787 581</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 208 655	-2 470 699
Årets avskrivningar enligt plan	-745 694	-737 956
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-3 954 349</u>	<u>-3 208 655</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	82 910 857	83 578 926
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 200 000	50 200 000
Taxeringsvärde mark	42 160 000	42 160 000
	<u>92 360 000</u>	<u>92 360 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	7 360 000	7 360 000
	<u>92 360 000</u>	<u>92 360 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

7
AM
AM

	2008-12-31	2007-12-31
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 363	50 838
Nyanskaffningar	0	71 525
Utgående anskaffningsvärde	<u>122 363</u>	<u>122 363</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-38 491	-14 018
Årets avskrivningar enligt plan	-24 473	-24 473
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-62 964</u>	<u>-38 491</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	59 399	83 872

Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	3 818	3 672
Tomträttsavgäld	88 950	88 950
Försäkringspremie	35 988	34 041
	<u>128 756</u>	<u>126 663</u>

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Not 6				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Nordea Likviditetsinvestering	9247,9080	1 203 643	1 294 027	1 178 643
		<u>1 203 643</u>	<u>1 294 027</u>	<u>1 178 643</u>

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Not 7				
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	68 765 630	1 822 364	0	66 943 266
Upplåtelseavgifter	9 418 611	3 623 936	0	5 794 675
Ack kostnad för nyupplåtelse	-400 866	-205 745	0	-195 121
Fond för yttre underhåll enligt not 8	228 417	9 236	0	219 181
Summa bundet eget kapital	<u>78 011 792</u>	<u>5 249 791</u>	<u>0</u>	<u>72 762 001</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 047 201	-9 236	-129 126	-908 839
Årets resultat	253 523	0	129 126	-129 126
Summa ansamlad förlust	<u>-793 678</u>	<u>-9 236</u>	<u>0</u>	<u>-1 037 965</u>
Summa eget kapital	77 218 114	5 240 555	0	71 724 036

	2008-12-31	2007-12-31
Not 8		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	219 181	209 945
Reservering enligt stadgar	9 236	9 236
Vid årets slut	228 417	219 181

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Not 9				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Nordbanken Hypotek		0	2 000 000	
Nordbanken Hypotek	4,40 %	6 000 000	6 000 000	2011-11-16
Nordbanken Hypotek	4,15 %	3 000 000	5 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		9 000 000	13 000 000	

Not 10		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Uppl kostnad el	11 500	12 000
Uppl kostnad värme	50 000	0
Uppl kostnad extern revisor	10 000	10 000
Uppl räntekostnader	23 712	35 528
Uppl kostnad ek. förvaltning	950	0
Uppl kostnad bredband	1 496	0
Uppl kostnad bankavgift	593	664
Uppl kostnad styrelseomkostnader	17 508	17 508
	115 759	75 700

B MA
ON
B

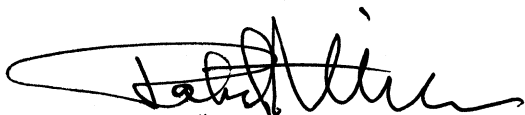
STOCKHOLM den 17/2 2009.



Ola Wikander
Ordförande



Helena Genberg
Sekreterare



Robert Nilsson
Kassör



Matz Ahlstrand
Ledamot



Nils Erik Engström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2009.



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor, KPMG

Ola Zika
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stören 19

Org nr 769600-0863

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Stören 19 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

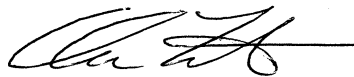
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 april 2009



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Ola Zika
Intern revisor

Proposition 1/2009 angående nya stadgar för Brf Stören 19

Bakgrund

En bostadsrättsförenings stadgar styr vad som gäller i föreningen. Därför är det viktigt att stadgarna är uppdaterade så att alla medlemmar är överens om vad som ska gälla i föreningen.

Styrelsen har gått igenom våra nuvarande stadgar och tycker att de behöver revideras rejält. Bland annat behöver de överensstämma med gällande lagstiftning, språket lättas upp och inte minst bli mer klargörande över vad vi var och en ansvarar för inne i våra lägenheter och vad föreningen som fastighetsägare svarar för.

SBC har reviderat sina s k mönsterstadgar och de är godkända av Bolagsverket. Mönsterstadgarna är klargörande och lättförståeliga, inte minst vad avser avsnittet som handlar om "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter". I detta avsnitt spaltas konkret upp vilka delar av det inre av lägenheterna som bostadsrättshavaren själv bär underhållsansvaret för. Med en sådan praktisk uppdelning underlättas tillvaron och minskar tolkningssvårigheter.

Ett annat exempel på klargörande är den ändring som genomförts i bostadsrättslagen avseende betalning av årsavgiften. Reglerna är ändrade från att man tidigare kunde vara försenad med betalning upp till tolv dagar till att nu gälla en vecka.

För att en stadgeändring ska kunna genomföras krävs antingen att alla medlemmar röstar ja vid en stämma eller, om inte total enighet uppstår, att beslutet fattas på två på varandra följande stämmor. På den första stämman gäller då enkel majoritet och på den andra 2/3 av röstande, dvs de som kommer till stämman eller har lämnat fullmakt, för att beslutet ska gälla. Stadgeändringar börjar gälla då Bolagsverket har registrerat dem.

Styrelsen föreslår att Brf Stören 19 antar SBCs mönsterstadgar i sin helhet.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman besluta
att anta nya stadgar enligt styrelsens förslag

Motioner till BRF Stören19:s årsstämma 2009

1 • Elektronisk mötesplats på Internet

Föreningen har ingen riktig hemsida på Internet. Den sida styrelsen ibland refererar till är statisk och saknar möjlighet till diskussion och dialog. Sedan drygt ett år finns emellertid en Mötesplats på nätet för föreningens medlemmar <http://benke.activebb.net/index.htm> Sexton brf-medlemmar har hittills loggat in, men ingen från styrelsen.

Att styrelsen inte ansluter till Mötesplatsen, minskar naturligtvis dess dragningskraft. Där skulle annars föreningsdemokratin kunna frodas, information spridas effektivt och ideér tas till vara. Forumen på Mötesplatsen är gratis och öppna hela dygnet året om. Man loggar in med sitt namn och lägenhetsnummer. I dagsläget verifieras namnet innan inloggningen är klar. Jag har hittills fungerat som administratör av Mötesplatsen, men lämnar gärna över den sysslan till någon annan medlem. Jag föreslår att årsmötet uppdrar åt styrelsen

- att på bästa sätt informera om och använda den elektroniska mötesplatsen.

2 • Justering av vissa ytterdörrar

Underhållet av lägenheternas ytterdörrar är föreningens ansvar. Vissa ytterdörrar kan inte stängas normalt utan måste tryckas igen. Dessa dörrars upphängning behöver justeras, en enkel åtgärd som kan ta några minuter per dörr. Jag föreslår att årsmötet uppdrar åt styrelsen

- att snarast inventera vilka dörrar som behöver justeras och sedan tillser att justeringen utförs.

3 • Ytterdörrar som slängs igen

I föreningens trivselregler står att "ytterdörrarna är tunga och bör stängas försiktigt". Detta är något som inte verkar ha nått alla boende. En ytterdörr som slängs, sveps eller trycks igen orsakar en rejäl smäll som är ganska störande för grannarna. Smällen räcker till för att väcka den som pga nattarbete behöver sova på dagen. Jag föreslår att årsmötet uppdrar åt styrelsen

**- att på lämpligt sätt uppdatera trivselreglerna m a p släng i ytterdörrar och
- att snarast skriftligen informera alla boende om att ytterdörrarna ska stängas försiktigt.**

Stockholm som ovan *Matts Willborg*



Motioner till föreningsstämman, Brf Stören 19 2009

Motion nr 1 (från Matts Willborg)

- Elektronisk mötesplats på Internet

Motionären föreslår att årsmötet uppdrar åt styrelsen:

- att på bästa sätt informera om och använda den elektroniska mötesplatsen

Styrelsens yttrande

Styrelsen har valt att använda anslagstavlor i trappuppgångarna och brev/e-mail korrespondens för information till föreningens medlemmar. Vi är av åsikten att förfarandet ger alla boende samma information vid varje tillfälle.

Styrelsen har som sin strävan att hänskjuta viktiga frågor till stämman. I år gäller det renovering eller förnyelse av gården och installation av ett fastighetsnät för bredband. På detta sätt vill vi verka för föreningsdemokrati. Styrelsearbetet präglas för övrigt i stor utsträckning av att ombesörja att huset sköts. Det är upphandlingar, beställningar av tjänster, förhandlingar när det gäller priser och annat. Vi tror inte att dessa frågor vinner på att diskuteras på en elektronisk mötesplats.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motion nr 1.

Motion nr 2 (från Matts Willborg)

- Justering av vissa ytterdörrar

Motionären föreslår att årsmötet uppdrar åt styrelsen:

- att snarast inventera vilka dörrar som behöver justeras och sedan tillser att justeringen utförs.

Styrelsens yttrande

Motionen anses av styrelsen besvarad då motionen är reglerad av stadgarna. Ytterdörren tillhör lägenhetens inre som varje bostadsrättsägare själv ansvarar för enligt stadgarna §13. Det åligger således lägenhetsinnehavaren att justera upphängningen.

Styrelsen anser att motionens nr 2 är besvarad.

Motion nr 3 (från Matts Willborg)

- Ytterdörrar som slängs igen

Motionären föreslår att årsmötet uppdrar åt styrelsen:

- att på lämpligt sätt uppdatera trivselreglerna m a p släng i ytterdörrar och
- att snarast skriftligen informera alla boende om att ytterdörrarna ska stängas försiktigt.

Styrelsens yttrande

I våra stadgar hänvisas till ordningsreglerna (trivselreglerna) och vi anser att trivselreglerna redan tar höjd för detta med formuleringen ”ytterdörrarna är tunga och bör stängas försiktigt”. Vi tar även tillfället i akt att informera om detta på årsstämman och i kommande informationsbrev.

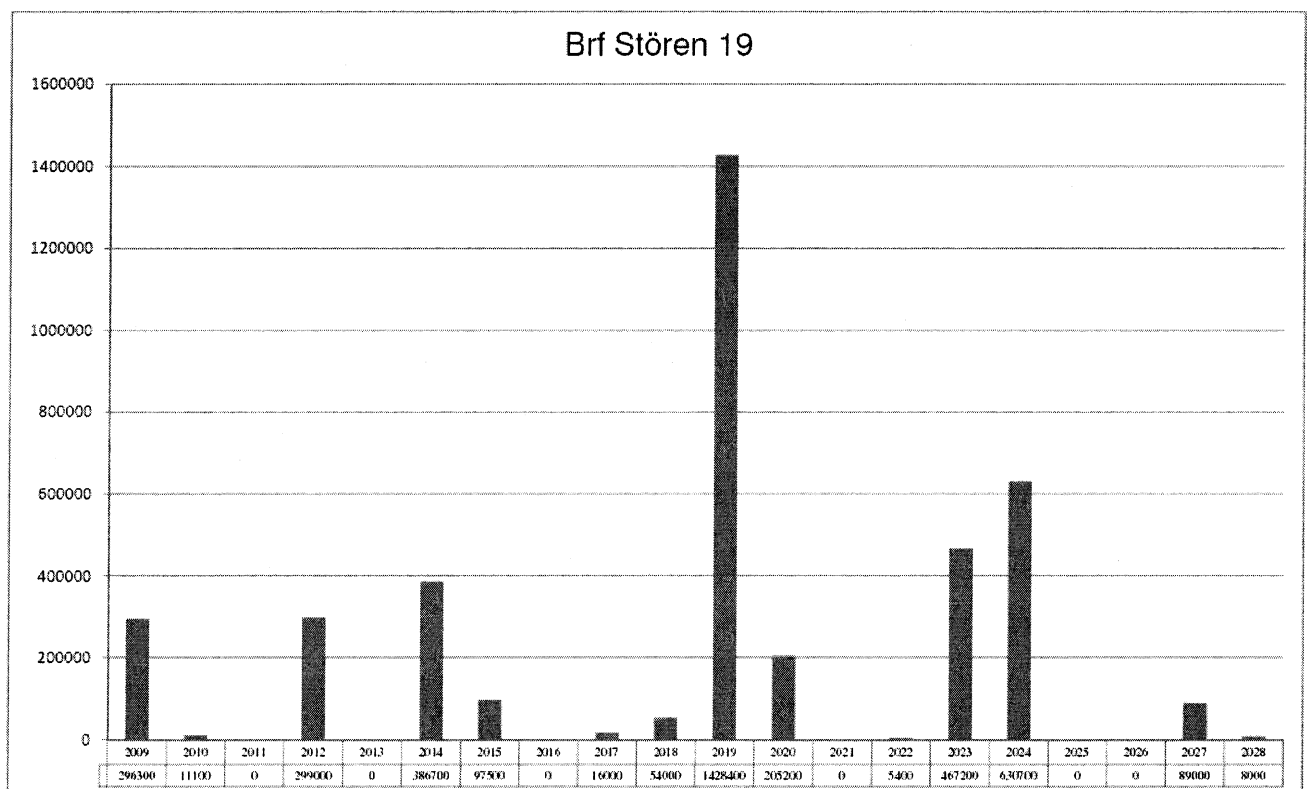
Styrelsen föreslår stämman att avslå motion nr 3.

Underhåll av vår fastighet

Även om vi som förening inte har så många år på nacken är vårt hus från 1984. Det betyder att det är 25 år gammalt. Vi vill inte skrämmas men med ett 25 år gammalt hus bör vi ta på allvar det underhåll som behöver göras nu och i framtiden.

Styrelsen har låtit göra en inventering av hela byggnaden och med inventeringen som bakgrund tagit fram en plan för underhåll för de närmast 20 åren.

Givetvis måste en sådan plan uppdateras årligen under resans gång men den ger oss en förståelse om hur mycket pengar vi bör sätta undan på årlig basis. Se bifogat diagram.



BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Årsavgifter	2 213 000	2 200 302	2 173 600
Hyror bostäder	132 000	179 033	260 000
Hyror lokaler	1 274 000	1 273 600	1 275 000
Hyror förråd	41 000	46 011	47 300
	3 660 000	3 698 946	3 755 900

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställning	-10 000	-9 694	-10 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-3 806	-35 000
Städning entreprenad	-83 000	-80 176	-70 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-8 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-25 000
Hissbesiktning	-3 000	-6 320	-3 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-23 000	-23 000
Gård	-5 000	-6 100	-150 000
Serviceavtal	-60 000	-24 889	0
Hiss	0	-8 388	-10 000
Ventilation	0	-71 583	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-4 346	-8 000
	-213 000	-238 302	-347 000

Reparationer

Hyseslägenheter	0	-3 984	0
Lokaler	0	-4 268	0
Tvättstuga	0	-10 036	0
Soppantering/återvinning	0	-2 146	0
Portar	0	-20 166	-75 000
VVS	0	-27 162	0
Elinstallationer	0	-4 836	0
Hiss	0	-71 756	0
Tak	0	-5 589	0
Vattenskada	0	-112 385	0
Övrigt	-420 000	0	-150 000
	-420 000	-262 328	-225 000

Periodiskt underhåll

Mark/gård/utemiljö	0	-37 500	0
	0	-37 500	0

Taxebundna kostnader

El	-203 000	-197 604	-195 000
Värme	-442 000	-410 845	-433 000
Vatten	-80 000	-82 476	-104 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-43 075	-38 000
Grovsopor	-43 000	-46 045	-40 000
Klottersanering	0	-3 653	-3 000
	-809 000	-783 698	-813 000

BUDGET

Övriga driftskostnader

Försäkring	-38 000	-38 971	-37 000
Tomträttsavgäld	-356 000	-355 800	-356 000
Kabel-TV	-15 000	-14 688	-15 000
	-409 000	-409 459	-408 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-151 405	-149 200	-149 760
	-151 405	-149 200	-149 760

Administrativa kostnader

Kreditupplysning	-2 000	-2 000	-2 000
Datakommunikation	0	-6 134	-12 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 188	-10 400	-10 000
Styrelseomkostnader	0	0	0
Stämman	0	-2 966	-2 000
Föreningsverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-180 000	0	0
Förvaltningsarvode	0	-63 804	-61 000
Fastighetsförvaltning	0	-101 072	-100 000
Juridik	0	-6 188	-10 000
Administration	-19 000	-7 910	-7 000
Korttidsinventarier	0	-4 055	0
Medlemsavgift SBC ek för	-6 000	-5 400	-6 000
	-219 188	-209 928	-212 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-80 000	-82 000	-80 000
Bilersättning skattefri	0	-792	0
Arbetsgivaravgifter	-25 936	-20 100	0
	-105 936	-102 892	-80 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-432 000	-423 454	-424 000
Förbättringar	-344 479	-322 240	-314 479
Inventarier	-49 473	-24 473	-24 473
	-825 952	-770 167	-762 952

SA RÖRELSENS KOSTNADER

	-3 153 481	-2 963 475	-2 997 712
--	-------------------	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	506 519	735 471	758 188
--	----------------	----------------	----------------

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	3 000	23 618	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2 818	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4 289	0
Låneräntor	-414 000	-504 679	-571 500
Räntekostnader skattekonto	0	-3 008	0
Räntebidrag	1 800	2 964	3 000
Övriga finansiella kostnader	-2 000	-1 337	-2 000
	-411 200	-475 335	-567 500

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	95 319	260 136	190 688
--	---------------	----------------	----------------

Brf Stören 19
769600-0863

BUDGET

Budget 2009

Utfall 2008

Budget 2008

SKATT

Statlig inkomstskatt

-840

-840

-6 613

-6 613

0

0

RESULTAT

94 479

253 523

190 688

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

_____ namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____