

**Kallelse till ordinarie föreningsstämma för  
Bostadsrättsföreningen Serpentina**

**Onsdag den 13 mars 2013 kl 19.00  
Centrumkyrkan, Farsta**

**Dagordning**

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Val av protokollförare vid stämman
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer
14. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorsuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av föreningsmedlem anmält ärende (motion)
19. Stämmans avslutande
20. Övriga frågor

Farsta februari 2013

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Serpentina

## **Årsredovisning**

### **Bostadsrättsföreningen Serpentina**

#### **1 januari – 31 december 2012**

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-07.

#### **Fakta om föreningens fastigheter**

Fastighetsbeteckning är Kampö 1 och Hartsö 2 i Stockholms kommun.

Föreningens postadress är Färnebogatan 15b.

Fastigheten förvärvades 1957 och är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras nästa gång 2017.

Husen byggdes år 1959 och är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar.

Total lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 4270 kvadratmeter.

Föreningen upplåter 35 st lägenheter med bostadsrätt.

Fördelningen är 24 st lägenheter med 4 rok, 8 st med 5 rok och 3 st med 6 rok.

Lägenhetsförteckning har skötts i egen regi.

Föreningen har 18 garage och 19 parkeringsplatser för uthyrning.

#### **Nya medlemmar**

Yvonne Östlund och Kjell Backman, Farstavägen 33

Kajsa Åhs Halvarsson och Fredrik Wannebo, Färnebogatan 23

Josefin och Christoffer Stridsman, Färnebogatan 27

Lena Lagerberg och Lennart Flygar, Färnebogatan 17

Cecilia Stadius och Klas Rudbäck, Färnebogatan 25

Helen Lindholm och Love Svensson, Farstavägen 17

**Föreningen är medlem** i branschorganisationen Bostadsrätterna (tidigare SBC) med adress: <http://www.bostadsratterna.se/>

#### **Ekonomisk förvaltning**

Ekonomisk förvaltning har skötts i egen regi. Jan Lindgren har mot ersättning ansvarat för föreningens ekonomiska transaktioner och har fungerat som föreningens kassör.

#### **Ordinarie stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 21 mars 2012 i Centrumkyrkans lokaler.

#### **Revisorer**

Revisor har varit Yvonne Nyzell och revisorssuppleant Christoffer Stridsman.

#### **Valberedning**

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org nr 702001-9027

Åsa Östlund och Brian Shepherd (sammankallande) har utgjort valberedning. Lisbeth Crabo-Ljungman valdes att ingå i valberedningen men har flyttat under året.

### **Styrelsens sammansättning**

Lars Westin	Ordförande och ansvarig för skaderegleringsfrågor
Kerstin Nordfors	Sekreterare och ansvarig för GE
Marianne Ericson	P-plats- och garageärenden
Pehr Lindholm	Suppleant, ansvarig för skaderegleringsfrågor
Sylvia Ukmar Bugge	Suppleant
Ida Björs	Suppleant

Under första halvåret har Anders Vikhult, Björn Ljungman, Henrik Hägglund och Annika Hedås-Falk och avgått ur styrelsen på grund av flyttning från området.

Styrelsearvode har delats lika mellan ledamöterna och suppleanterna.

### **Vice värd**

Mari-Ann Ericson.

## **Styrelsens förvaltningsberättelse**

### **Allmänt**

- Avgiften har varit oförändrad under 2012.
- Föreningen har rörligt elavtal med Skellefteå Kraft.
- Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.
- Information till medlemmarna har givits genom 6 nr av "Grannar emellan".
- Föreningens hemsida med adress: brfserpentina.se har uppdaterats och fungerat bra som informationskälla för mäklare och intressenter vid försäljningar.
- Vårstädning arrangerades söndagen 22 april. I samband med vårstädningen hölls en extra föreningsstämma. På denna godkändes de nya mönsterstadgarna, framtagna av Bostadsrätterna.
- Arbetsdag för höststädning arrangerades söndagen den 21 okt.
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö 27-28 april.
- Kräftskiva hölls den 17 augusti utomhus.
- Gräsklippning under sommaren har utförts av Jack Shephard.
- Beslut har tagits om att anlita Ledin AB för snöröjning när befintligt avtal går ut 2012.
- Trivselreglerna, som finns på föreningens hemsida, har uppdaterats avseende tvättstugeavgifter och matavfallsinsamling.

### **Planerat underhåll**

I syfte att undvika stora skador i trossbotten vid eventuella läckage från köksavloppet har planerats ersättning av befintliga liggande avloppsstammar i köket med vertikala. Förarbeten inför omdragning av liggande avloppsstammar pågår.

### **Inträffade vattenskador**

Under året har fukt- och mögelskador avseende Färnebogatan 43 och Färnebogatan 47 åtgärdats och reglerats. Åtgärderna har avsett uppgrävning och isolering av grunden

(Färnebogatan 32, 45 och 47), se nedan samt invändig sanering. Skador har åtgärdats avseende ett läckande avloppsrör på Färnebogatan 31. Under året har också fuktskada avseende Färnebogatan 41 slutreglerats. En fuktskada har uppstått på Färnebogatan 17. Dessa skador har ännu ej åtgärdats.

### **Åtgärder för att förbättra värmen**

Det stora arbetet med utbyte av stamventilerna för fjärrvärmen i källaren och byte av alla radiatorventiler under 2010 avslutades under februari 2011.

I december ökades temperaturen på ingående fjärrvärmevatten för att ge några grader högre inomhustemperatur. Arbeta med att justera värmen har fortsatt under 2012.

### **Dränering**

På grund av inträngande fukt i källarplanen på Färnebogatan 43, 45 och 47 har isolering och dränering förnyats längs fasaden mot Färnebogatan. Nya kanaler för dagvattenavrinning har skapats i slänten ner mot fungerande dagvattenbrunnar. En dagvattenbrunn på entrésidan av Färnebogatan 45 har renoverats. Kostnaderna belastar främst år 2012.

### **Kompostering av matavfall**

Kompostering av matavfall i särskilda påsar fungerar bra. Några medlemmar har tagit över föreningens kompostkärl och fortsätter att kompostera själva.

### **Fibernät**

Ett avtal som utan kostnad ger Stokab rätt att installera anslutningspunkter (husnoder) för fibernät i Kampö och Hartsö har tecknats. Knutpunkter för framtida dragning av fiberkabel till alla hus finns nu installerade i tvättstugan i Kampö och i förrådet i Hartsö. Styrelsen har påbörjat arbetet att ta in offerter från olika leverantörer som kan dra fiberkabel till respektive hus. Genom en sådan installation samlas all TV, telefon och telekommunikation.

### **Bullerplanksärendet i HD**

Högsta Domstolen har meddelat dom i detta mål den 8 maj 2012. HD fastställde Hovrättens och Tingsrättens domar innebärande att käromålet ogillades. De klagande ska solidariskt ersätta BRF Serpentina för rättegångskostnader.

### **Övriga underhållsarbeten:**

- En radonmätning avseende samtliga hus har påbörjats i slutet av året
- Klotter på planket har fotograferats, polisanmälts och målats över direkt.
- Den stora granen har fällts av våra grannar i Hartsö. Föreningen har bidragit med 3 tkr.
- Lösa kantstenar i Kampö har åtgärdats.

## FÖRENINGENS EKONOMI

Skatteverket har inte ändrat taxeringsvärdet för föreningens fastigheter. Följande värden gäller fr o.m den 1 januari 2012:

Kampö 1	taxeringsvärde kr 35 178 000
Hartsö 2	taxeringsvärde kr 20 813 000

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat kr 250 000 på föreningens lån i SEB. Vid årets slut är föreningens lån i SEB kr 4 750 000 vilket gör ca kr 135 715 per lägenhet. Som framgår av bifogade nyckeltalstablå är räntenivåläget tämligen stabilt.

De taxebundna kostnaderna – vatten, el, och uppvärmning – stannade inom ramen för budget.

Föreningen har under året investerat kr 534 737 varav dräningsarbeten kr 310 189, spaljéarbeten kr 114 804 och lägenhetsrenovering kr 109 744.

Föreningens advokat- och rättegångskostnader avseende bullerplanket och motparternas inbetalningar har salderats på samma konto under året och visade per 31/12 2012 ett överskott på kr 43 783.

Som framgår av bilagda budget för år 2013 räknar Styrelsen med att verksamhetsåret ger ett överskott varför ingen höjning av avgiften kommer att ske.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Årets resultat	Kr 325 165
Balanserad vinst	Kr 1 276 474
Summa	Kr 1 601 639

Balanseras i ny räkning

<b>RESULTATRÄKNING</b>			
1 Januari - 31 December			
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror		2 395 453	2 389 204
Övriga rörelseintäkter		0	2 551
		2 395 453	2 391 755
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 1		
Fastighetsskötsel		-20 063	-15 354
Reparationer		-250 086	-104 411
Taxebundna kostnader		-621 164	-668 522
Övriga driftkostnader		-265 166	-262 575
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		13 716	-22 123
Personalkostnader		-120 425	-113 405
Avskrivningar och nedskrivningar		-404 521	-382 311
Fastighetsskatt		-227 920	-244 932
		-1 895 629	-1 813 632
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		499 824	578 123
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 659	-179 653
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		325 165	398 470
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Föreningens reparationsfond		0	0
<b>SKATT</b>			
Statlig skatt		0	0
Restskatt		0	-2 697
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		325 165	395 773

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2012	2011
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 2	7 210 879	7 080 242
Maskiner och inventarier	Not 3	0	421
<b>FINANSIELLA TILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 213 679</b>	<b>7 083 463</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FODRINGAR</b>			
Kundfordringar		57 543	49 132
Övriga fordringar - inbetald prel skatt		225 401	244 932
Förutbetalda kostnader	Not 4	84 221	106 944
<b>KASSA, PLUSGIRO, BANK</b>		<b>380 778</b>	<b>434 828</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 961 622</b>	<b>7 919 299</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		858 865	858 865
Inträdesavgifter		2 930	2 930
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 276 474	1 276 474
Årets resultat		325 165	
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 463 434</b>	<b>2 138 269</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Föreningens reparationsfond		173 763	173 763
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>Not 5</b>	<b>4 750 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		0	2 145
Leverantörsskulder		82 782	116 559
Skattskulder		245 892	244 932
Övr kortfristiga skulder och upplupna kostnader		91 811	55 936
Förutbetalda avgifter och hyror		153 940	164 560
Upplupna skatter		0	23 135
		574 425	607 267
<b>SUMMAS EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>7 961 622</b>	<b>7 919 299</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		5 722 400	5 722 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**Not 1**

<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Värmeanläggning/Förbrukningsmaterial	20 063	15 354
<b>Reparationer</b>		
Underhåll lägenheter	166 281	11 254
Underhåll tvättstuga	2 294	3 907
VVS	0	14 313
Gårdskostnad	80 832	78 064
Reparationer/underhåll maskiner	679	8 338
Vattenskada	0	-11 465
	<u>250 086</u>	<u>104 411</u>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	41 688	47 445
Värmekostnader	471 447	515 614
Vattenkostnader	62 914	57 026
Sophämtning/renhållning	45 115	48 437
	<u>621 164</u>	<u>668 522</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	76 188	71 379
Tomträttsavgäld	180 000	180 004
Kabel TV, bredband, UPC	8 978	11 192
	<u>265 166</u>	<u>262 575</u>
<b>Fastighetsskatt</b>		
Restskatt	227 920	244 932
	<u>0</u>	<u>2 697</u>
	<u>227 920</u>	<u>247 629</u>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Lokalhyra	1 800	1 800
Frakter/transporter	0	173
Kontorsmaterial	95	1 265
Konsultarvode	8 125	0
Bankkostnader	719	2 941
Advokat- och rättegångskostnader	-43 783	0
Avgifter branschorganisation	4 650	5 965
Övriga kostnader	14 678	9 979
	<u>-13 716</u>	<u>22 123</u>
<b>Följande ersättningar har betalats</b>		
Styrelse och internrevisor	48 002	42 997
Löner	54 000	49 000
Sociala kostnader	18 423	21 408
	<u>120 425</u>	<u>113 405</u>



<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	59 196	59 196
Förbättringar	288 393	271 464
Markanläggning	56 511	49 812
Inventarier	421	1 839
	<u>404 521</u>	<u>382 311</u>

Avskrivningstiden är för Byggnad 67 år, Dränering, Asfaltering, Fasad, Bullerplank, Tak och Värmesystem 30 år, Värmecentral, Tvättstuga, målningsarbeten 10 år, Inventarier 5 år

## Not 2

### Byggnader och mark

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	11 797 250	11 635 811
Nyanskaffningar	534 737	161 439
	<u>12 331 987</u>	<u>11 797 250</u>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-4 717 009	-4 335 898
Årets avskrivningar	-404 100	-381 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>5 121 109</u>	<u>-4 717 009</u>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 210 879</b>	<b>7 080 242</b>
--	------------------	------------------

#### Taxeringsvärde

Kampö	35 178 000	35 178 000
Hartsö	20 813 000	20 813 000
	<u>55 991 000</u>	<u>55 991 000</u>

## Not 3

### Maskiner och inventarier

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 229</b>	<b>89 229</b>
--	---------------	---------------

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar	-421	-1 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-89 229</u>	<u>-88 808</u>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>421</b>
--	----------	------------

## Not 4

### Förutbetalda kostnader/uppl. Intäkter

Försäkringar	25 932	25 394
Sthlms Gatu- och Fastighetskontor	45 001	45 001
Upplupna hyresintäkter	12 328	25 146
Differens taxering skatt 2012	960	0
Stadshypotek	0	11 403
	<u>84 221</u>	<u>106 944</u>

### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	858 865	858 865
Inträdesavgifter	2 930	2 930
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst	1 276 474	880 702
Årets resultat	325 165	395 773
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 463 434</b>	<b>2 138 269</b>
<b>Not 5</b>		
Lån rörligt - ränta per 2012-12-28 = 3,06%	2 250 000	2 500 000
Lån fast 2 år - ränta 2011-12-28 = 3,46%	<u>2 500 000</u>	2 500 000
<b>Summa skuld till kreditinstitut</b>	<b>4 750 000</b>	<b>5 000 000</b>

Båda lånen skall omförhandlas den 28 december 2013

Bostadsrättsföreningen Serpentinens årsredovisning,  
förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning för 2012  
undertecknas av styrelsen:

Farsta februari 2013



.....  
Lars Westin, ordförande



.....  
Kerstin Nordfors, ledamot



.....  
Mari Ann Ericson, ledamot

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Serpentina  
Org. nr: 702001-9027

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat ett urval av underlagen på belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen vad gäller förvaltning av föreningens angelägenheter. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 februari 2013

  
Yvonne Nyzell  
Av föreningen vald revisor

  
Christoffer Stridsman  
Av föreningen vald revisorssuppleant

**SAMMANSTÄLLNING NYCKELTAL SERPENTINEN ÅR 2007-2012**

<b>ÅR</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Nettoomsättning tkr</b>	2395	2391	2334	2411	2210	2185
<b>Resultat före dispositioner och skatt tkr</b>	325	396	441	198	-26	143
<b>Årsavgiftsnivå kr/m2</b>	561	544	544	562	515	509
<b>Vattenkostnad kr/m2</b>	14,7	13,3	13,9	13,1	18,3	30,4
<b>Elkostnad kr/m2</b>	9,8	11,1	11,4	8,5	8,6	9,1
<b>Uppvärmning kr/m2</b>	110,4	120,1	132,2	127,5	123,5	128,4
<b>Investeringar kr/m2</b>	125	38	210	119	321	306
<b>Avskrivningar kr/m2</b>	94,7	89,1	83,3	81,4	83,8	53,2
<b>Räntekostnader kr/m2</b>	40,9	41,8	20,1	34,4	62,5	46,6
<b>Fastighetslån kr/m2</b>	1112	1165	1240	1223	1250	1013

Farsta 2103-01-15

Motion till BRF-Serpentinens årsmöte 2013

Kortfattat går förslaget ut på att renovera våra befintliga fönster med en metod som går ut på att byta ut innerglaset mot ett nytt isolerglas.

(Alternativt sätta in en fast kassett om man inte har behov att kunna öppna fönstrena, som tex de stora på baksidan och de fönster som sitter högt upp i sovrummen.)

Vi har idag ett U-värde på ca 3 och det kan sänkas till 1,3 med denna metod.

(har fått uppgifter från 3 firmor som kommit och tittat och mätt i vårt hus..)

Våra hus läcker mao. väldigt mycket värme genom fönstrena.

Kallrasen kommer då att minska avsevärt. Innertemperaturen kan sänkas men komforten ändå ökas.

De nya fönstrena kommer även att ljudisolera avsevärt bättre än de vi har nu

De ursprungliga bågarna behålls och därmed blir utseendet oförändrat.

Arbetstiden blir ca 1 dag / hus och man kan bo kvar under tiden.

(det enda man behöver göra är att rensa framför fönstrena..)

Den totala kostnaden för alla husen blir 820.000:-

Det betyder att det kostar 23.500:- + moms / hus

Om vi dessutom tar rotavdrag på respektive innehavare så sjunker priset avsevärt.

Bifogar kalkyler från Grundells fönstersystem som gjort denna offert

Mvh Oliver

Oliver Börnfelt har i motion till BRF Serpentinens årsmöte, daterad 2013-01-15, föreslagit att renovera befintliga fönster genom att byta ut innerglasen mot nya isolerglas. Vi har idag enligt Oliver ett U-värde på ca 3 som kan sänkas till 1,3 med denna metod. Även ljudisoleringen skulle förbättras avsevärt.

Tre företag har varit och tittat hos Oliver och offert/kalkyler har erhållits från Grundells. Det offererade priset för samtliga hus uppgår till 1 025 000 kr inkl. moms. Om rotavdrag kan användas blir priset 666 250 kr.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen tycker att förslaget är intressant då investeringen sannolikt är lönsam.

Dock har isolerrutor insatts i en del fönster i vissa lägenheter, så en inventering måste göras.

Styrelsen föreslår att förslaget att sätta in isolerrutor tas med i Bostadsrättsföreningens underhållsplan.