

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Verksamhetsberättelse 2013

BILD OCH FORM: ÅÅO, 31 AN

**Kallelse till ordinarie föreningsstämma för
Bostadsrättsföreningen Serpentina**

**Onsdag den 26 mars 2014 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
 - bredband
 - nedtagning av tall i Kampöoch av föreningsmedlem anmält ärende (ingen motion har anmälts)
19. Stämmans avslutande
20. Övriga frågor

Farsta mars 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Serpentina

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen Serpentina
1 januari – 31 december 2013

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 årsskiftet 2017/2018.

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

Sara och Joakim Hampus, Farstavägen 27

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 13 mars 2013 i Centrumkyrkans lokaler.

Revisorer

Revisor har varit Yvonne Nyzell och revisorssuppleant Christoffer Stridsman.

Valberedning

Åsa Östlund och Brian Shepherd (sammankallande) har utgjort valberedning.

Styrelsens sammansättning

Lars Westin Ordförande och ansvarig för skaderegleringsfrågor

Sylvia Ukmar Bugge Sekreterare och ansvarig för GE, bredband

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org nr 702001-9027

Jan Lindgren	Kassör
Oliver Börnfelt	Underhållsfrågor, bredband
Marianne Ericson	P-plats- och garageärenden
Pehr Lindholm	Suppleant, ansvarig för skaderegleringsfrågor
Ida Björs	Suppleant, bredband, underhållsfrågor
Kerstin Nordfors	Suppleant, styrelseprotokoll

Styrelsearvode har delats lika mellan ledamöterna och suppleanterna.

Vice värd

Mari-Ann Ericson.

Styrelsens förvaltningsberättelse

Allmänt

- Avgiften har varit oförändrad under 2013.
- 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 28 april.
- Arbetsdag för höststädning arrangerades söndagen den 20 okt.
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö 26-28 april.
- Kräftskiva hölls den 23 augusti utomhus.
- Gräsklippning och trädgårdsskötsel har utförts av Villa- och Villaträdgårdar.
- Ledin AB har utfört snöröjning.

Planerat underhåll

- Liggande avloppsstammar i 18 st kök har bytts ut mot stående avloppsstammar. Arbetet har utförts av Nytorps Rör AB.
- Injustering och komplettering av värmesystem har påbörjats under året. Arbetet avslutas 2014. Arbetet utförs av QSEC AB.
- Utbyte av samtliga ytterdörrar har påbörjats under året. Arbetet avslutas 2014. Leverantör har varit TF I Osby AB.
- Radonmätning har utförts i samtliga hus. Styrelsen arbetar vidare tillsammans med AK-konsult för att ta fram åtgärdsförslag.

Inträffade vattenskador

Under året har fukt- och mögelskador avseende Färnebogatan 17, Färnebogatan 45 och Färnebogatan 47 åtgärdats och reglerats. Åtgärderna har huvudsakligen avsett invändig sanering. Arbetena har utförts av Karri Vissuri. En vattenskada från läckande tak avseende Farstavägen 17 har åtgärdats utvändigt. Läckande tak på Färnebogatan 23 har lagats. En fukt- och mögelskada på Färnebogatan 25 har upptäckts. Denna skada har ännu ej åtgärdats.

Fibernet/bredband

Styrelsen har tillsammans med Filip Odelius arbetet med att ta in och sammanställa offerter från olika leverantörer som kan dra fiberkabel till respektive hus. Genom en sådan installation samlas all TV, telefon och telekommunikation. En enkät skickades ut i början av 2014.

Övriga underhållsarbeten:

- Klotter på planket har fotograferats, polisanmälts och målats över direkt.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org. nr: 702001-9027

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013. 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 revisionsd 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.

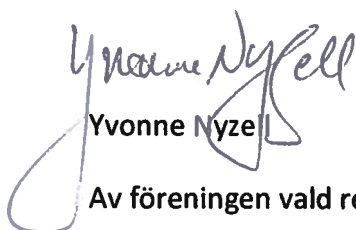
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar, varför vi tillstyrker


att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 mars 2014


Yvonne Nyze
Av föreningen vald revisor


Christoffer Stridsman
Av föreningen vald revisorssuppleant

SAMMANSTÄLLNING NYCKELTAL SERPENTINEN ÅR 2007-2013

ÅR	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	2396	2395	2391	2334	2411	2210
Resultat före dispositioner och skatt tkr	-124	325	396	441	198	-26
Årsavgiftsnivå kr/m2	561	561	544	544	562	515
Vattenkostnad kr/m2	16,2	14,7	13,3	13,9	13,1	18,3
Elkostnad kr/m2	14,4	9,8	11,1	11,4	8,5	8,6
Uppvärmning kr/m2	140,7	110,4	120,1	132,2	127,5	123,5
Investeringar kr/m2	790	125	38	210	119	321
Avskrivningar kr/m2	104,6	94,7	89,1	83,3	81,4	83,8
Räntekostnader kr/m2	36,6	40,9	41,8	20,1	34,4	62,5
Fastighetslån kr/m2	1874	1112	1165	1240	1223	1250

FÖRENINGENS EKONOMI

Skatteverket har inte ändrat taxeringsvärdet för föreningens fastigheter. Följande värden gäller:

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

Föreningen beslöt i december 2013 i samband med att bägge lånen i SEB förföll till betalning per 28 december begära in offerter även från andra kreditinstitut. Lånesumman höjdes till 8 000 000 för att täcka de investeringar föreningens Styrelse beslutat om. Härvid visade sig Swedbanks offert ligga på en klart bättre nivå än övriga inklusive SEB varför Styrelsen beslöt att byta bank. De räntenivåer som Styrelsen upphandlat och löptider framgår av bokslutskommentarerna.

De taxebundna kostnaderna – vatten, el, och uppvärmning – har ökat avsevärt.

Föreningen har under året investerat kr 3 371 466 där nya dörrar står för 2,5 mkr, värmesystemet 0,5 mkr och fastighetsrenoveringar mot vatten- och mögelskador ca 0,4 mkr. Avskrivningstiderna framgår av kommentarer till balansräkningen.

Som framgår av bilagda budget för år 2014 räknar Styrelsen med att verksamhetsåret skall ge ett mindre överskott varför ingen höjning av avgiften kommer att ske.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Årets resultat	Kr - 124 139
Balanserad vinst	Kr 1 601 640
Summa	Kr 1 477 501

Balanseras i ny räkning

RESULTATRÄKNING			
1 Januari - 31 December		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror		2 395 737	2 395 453
Övriga rörelseintäkter		0	0
		2 395 737	2 395 453
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 1		
Fastighetsskötsel		-1 113	-20 063
Reparationer		-450 270	-250 086
Taxebundna kostnader		-771 270	-621 164
Övriga driftkostnader		-268 478	-265 166
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-21 856	-13 716
Personalkostnader		-116 696	-120 425
Avskrivningar och nedskrivningar		-446 701	-404 521
Fastighetsskatt		-238 875	-227 920
		-2 300 807	-1 895 629
RÖRELSERESULTAT		80 478	499 824
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 617	-174 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			325 165
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond		0	0
SKATT			
Statlig skatt		0	0
Restskatt		0	0
ÅRETS RESULTAT		-124 139	325 165

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2013	2012
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	10 135 644	7 210 879
Maskiner och inventarier	Not 3	0	0
FINANSIELLA TILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 138 444	7 213 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FODRINGAR			
Kundfordringar		30 859	57 543
Övriga fordringar - inbetald prel skatt		245 892	225 401
Förutbetalda kostnader	Not 4	108 769	84 221
KASSA, PLUSGIRO, BANK		3 001 031	380 778
SUMMA TILLGÅNGAR		13 524 995	7 961 622
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		858 865	858 865
Inträdesavgifter		2 930	2 930
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 601 640	1 276 474
Årets resultat		-124 139	325 165
SUMMA EGET KAPITAL		2 339 296	2 463 434
AVSÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond		173 763	173 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER	Not 5	5 000 000	4 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Banklån	Not 5	3 000 000	0
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		2 487 331	82 782
Skattskulder		240 642	245 892
Övr kortfristiga skulder och upplupna kostnader		120 293	91 811
Förutbetalda avgifter och hyror		163 670	153 940
Upplupna skatter		0	0
		6 011 936	574 425
SUMMAS EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		13 524 995	7 961 622
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar		8 000 400	5 722 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Not 1

Rörelsens kostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel		
Värmeanläggning/Förbrukningsmaterial	1 113	20 063
Reparationer		
Underhåll lägenheter	218 563	166 281
Underhåll tvättstuga	20 403	2 294
VVS	0	0
Gårdskostnad	207 623	80 832
Reparationer/underhåll maskiner	3681	679
Vattenskada	0	0
	<u>450 270</u>	<u>250 086</u>
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	61 488	41 688
Värmekostnader	600 999	471 447
Vattenkostnader	69 231	62 914
Sophämtning/renhållning	39 552	45 115
	<u>771 270</u>	<u>621 164</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	79 878	76 188
Tomträttsavgäld	180 000	180 000
Kabel TV, bredband, UPC	8 600	8 978
	<u>268 478</u>	<u>265 166</u>
Fastighetsskatt	238 875	227 920
Restskatt	0	0
	<u>238 875</u>	<u>227 920</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Lokalhyra	3 200	1 800
Kontorsmaterial	2031	95
Konsultarvode	8 706	8125
Bankkostnader	7075	719
Advokat- och rättegångskostnader	-6 560	-43783
Avgifter branschorganisation	4 650	4 650
Övriga kostnader	2 754	14 678
	<u>21 856</u>	<u>-13 716</u>
Följande ersättningar har betalats		
Styrelse och internrevisor	48 504	48 002
Löner	54 000	54 000
Sociala kostnader	14 192	18 423
	<u>116 696</u>	<u>120 425</u>

Avskrivningar		
Byggnad	59 196	59 196
Förbättringar	322 765	288 393
Markanläggning	64 740	56 511
Inventarier	0	421
	<u>446 701</u>	<u>404 521</u>

Avskrivningstiden är för Byggnad 67 år, Dörrar 40 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	12 331 987	11 797 250
Nyanskaffningar	<u>3 371 466</u>	<u>534 737</u>
	15 703 453	12 331 987

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-5 121 109	-4 717 009
Årets avskrivningar	<u>-446 701</u>	<u>-404 100</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 567 810	-5 121 109

Planenligt restvärde vid årets slut	10 135 643	7 210 879
--	------------	-----------

Taxeringsvärde

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

Not 3

Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden	89 229	89 229
--	--------	--------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar	0	-421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 229	-89 229

Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
--	---	---

Not 4

Förutbetalda kostnader/uppl. Intäkter

Försäkringar	27 036	25 932
Sthlms Gat- och Fastighetskontor	45 001	45 001
Upplupna hyresintäkter	36 142	12 328
Differens taxering skatt 2012	7017	960
Stadshypotek	0	0
	<u>115 196</u>	<u>84 221</u>

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	858 865	858 865
--------------------	---------	---------

Inträdesavgifter	2 930	2 930
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	1 601 640	1 276 474
Årets resultat	-124 139	325 165
Summa eget kapital	2 339 296	2 463 434

Not 5

Lån rörligt - ränta per 2012-12-28 = 3,06%	0	2 250 000
Lån fast 2 år - ränta 2011-12-28 = 3,46%	<u>0</u>	<u>2 500 000</u>
Summa skuld till kreditinstitut	0	4 750 000

Not 5

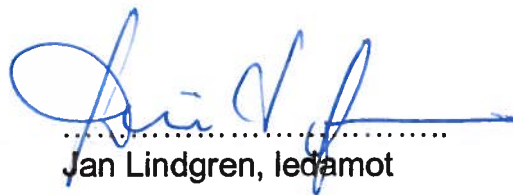
Lån fast 1 år - ränta 2,16%	3 000 000
Lån fast 2 år - ränta 2,39%	2 500 000
Lån fast 4 år - ränta 2,99%	<u>2 500 000</u>
	8 000 000

Bostadsrättsföreningen Serpentinens årsredovisning,
förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning för 2013
undertecknas av styrelsen:

Farsta mars 2014



.....
Lars Westin, ordförande



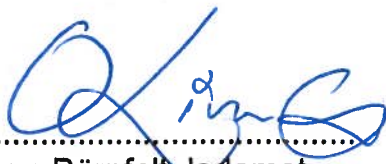
.....
Jan Lindgren, ledamot



.....
Mari Ann Ericson, ledamot



.....
Sylvia Ukmar Bugge, ledamot



.....
Oliver Börnfelt, ledamot

Resultat från enkät om bredband/ TV / telefoni via Cat6

19 medlemmar har svarat ja, 11 medlemmar har svarat nej, det fanns en blankröst.
4 medlemmar har inte lämnat svar.

Ny offert

Vi har tidigare tagit in ett flertal offerter och styrelsen tycker att Bredbandsbolaget har det bästa erbjudandet.

Efter det att enkäten skrevs har föreningen fått en förnyad offert från Bredbandsbolaget avseende bredband via FiberLAN (Cat 6, som nämns i enkäten används inte längre). Optisk fiberkabel ger högre kapacitet.

Priset har justerats upp något sedan den förra offerten skrevs men vi kan välja 5 eller 7 års avtal. Med 7 år så blir priset något billigare än den förra offerten + att vi får fiber in i husen.

126.000.- för anslutning av alla husen med 7 års bindningstid

182.000.- för anslutning av alla husen med 5 års bindningstid

Denna summa omfattar installation i varje lägenhet och för den som inte vill använda tjänsten kostar det inget mer än det som föreningen betalar.

Alla hus har nu TV (SVT1 & 2, SVT24, Barn- och Kunskapskanalen) genom Comhem-abonnemanget som föreningen betalar.

Föreningen kommer bara att vara ansluten till Comhem fram till maj 2016 om vi säger upp det avtalet och väljer en bredbandsanslutning.

(Comhem-mailadresser måste bytas innan maj 2016 om vi säger upp Comhem. Inga andra mailadresser påverkas eller måste bytas).

Gruppanslutning

Föreningen sluter ett gruppavtal för alla medlemmar, vilket innebär lägre kostnader för tjänsterna.

I gruppanslutningen ingår:

*Internet 100 / 100 mbit

*TV- 19 kanaler

(Svt1, Svt2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, TV11, 4Sport, 4News, SvtB, Svt 24, Kunskapskanalen, 4HD, Svt1HD, Svt2HD).

*Fast Telefoni.

Kostnaden för alla tjänster ovan blir 264:- månaden / lgnht om alla ansluter sig.

(Föreningen betalar 9240:- / månad för alla ovanstående tjänster och det delas av antalet användare).

Önskas snabbare internet (upp till 1GB) eller mer TV-kanaler (upp till 66 kanaler) så kan enskilda lägenheter komplettera med detta efteråt på egen bekostnad.

HYPERLINK "<http://www.bredbandsbolaget.se/tv/alla-kanaler.html>"
<http://www.bredbandsbolaget.se/tv/alla-kanaler.html>

Nya kablar kommer att dras in i alla lägenheter (även om man inte vill vara med från början).

Detta görs så att alla ska ha möjlighet att använda tjänsten i framtiden.

Ev gamla modem / Tv-boxar ersätts av nya (kostnadsfritt).

Styrelsen kommer på årsstämman den 26 mars att föreslå införande av en bredbandsanslutning via Bredbandsbolaget.

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 bevittnad.

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.

FULLMAKT

för _____

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

_____ den ____ / ____ 20 ____

_____ | _____
namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____