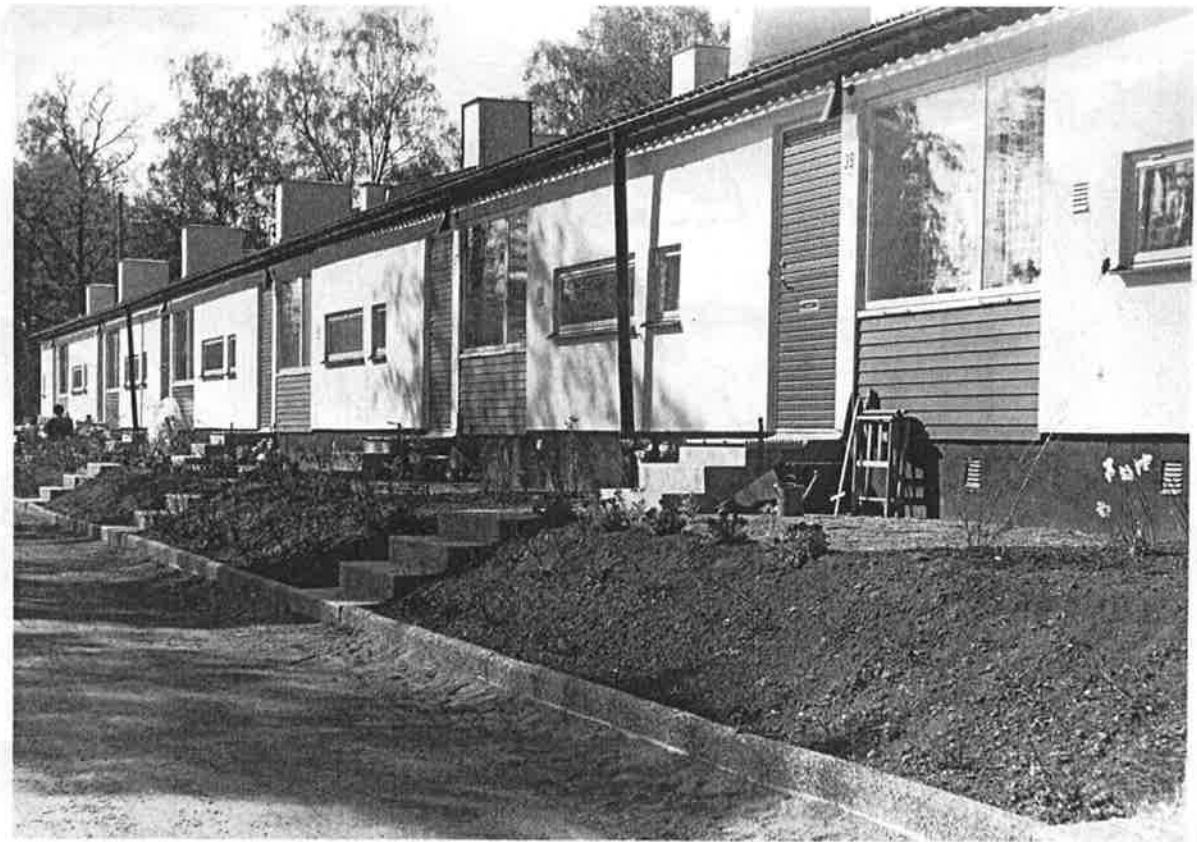


Årsredovisning 2017
Bostadsrättsföreningen Serpentina



Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Serpentina

Tisdag den 17 april 2018 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 föreningsmedlem anmälda ärenden
 - a) motion om cykelförvaring i garage
 - b) motion om kantstenar
19. Av styrelsen anmälda ärenden
 - a) proposition om trivselregler
20. Stämmans avslutande
21. Övriga frågor

Farsta, april 2018

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Serpentina

1 januari – 31 december 2017

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 omreglerades i augusti 2016 med ett avtal på 20 år.

Husen byggdes år 1959 och är fullvärdesförsäkrade genom Vardia 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 under 2017

Inga nya medlemmar

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 19 april 2017 i Centrumkyrkans lokaler.

Revisorer

Till revisor valdes Yvonne Östlund och Trond Bugge valdes som revisorssuppleant.

Valberedning

Alex Pacheco, Klas Rudbäck och Fredrik Wannebo (sammankallande) har utgjort valberedning.

Styrelsens sammansättning

Åsa Thomasson	Ordförande
Joakim Hampus	Vice ordförande
Jan Lindgren	Kassör
Cecilia Stadius	Sekreterare
Oliver Börnfelt	Underhåll och projekt
Lennart Flygar	Underhåll och projekt
Birgitta Larsson	Administration och projekt
Love Svensson	Skaderegleringsfrågor

Styrelsearvodet har delats lika mellan samtliga ledamöter och suppleanter.

Vicevärd

I april 2017 avslutade Mari-Ann Ericson sitt uppdrag som vicevärd i Brf Serpentina, och Ola Bjertén tillträdde som ny vicevärd.

Styrelsens förvaltningsberättelse

Allmänt

- Ingen avgiftshöjning gjordes under 2017.
- Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda sammanträden.
- En yttre inspektionsrunda genomfördes av styrelsen i maj för att hämta in information om vilka underhållsarbeten som behövs, och underhållsplanen uppdaterades därefter, med bland annat putsarbeten.
- Information till medlemmarna har getts genom 6 ordinarie nr av nyhetsbrevet "Grannar emellan".
- Föreningens hemsida har adressen brfserpentina.bostadsraterna.se.
- En avgift infördes för överlåtelser och pantsättning (2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp). Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren av bostadsrätten och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.
- Vårstädning arrangerades söndagen 23 april.
- Höststädning arrangerades söndagen den 22 oktober.
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö under en helg i maj.
- Kräftskiva ordnades den 25 augusti i trädgården i Kampö.
- Föreningen har rörligt elavtal med Skellefteå Kraft.
- Gräs- och buskklippning utfördes av Ola Bjertén.
- Daniel Axelsson har utfört snöröjning.

Genomfört planerat underhåll

- Uppföljning av åtgärder och nya mätningar har gjorts i hus där radonsugar installerats. Nya radonåtgärder gjordes under 2017 i källare på Färnebogatan 33 och inleddes på nr 35. Förberedande mätningar gjordes på Farstavägen 39.
- Springventiler installerades i ett fönster på nedervåningen (i "biblioteket") för att förbättra ventilationen och förebygga radon i boendedelen av husen.

- Byte av ett fönster på övervåningen planerades och upphandlades under 2017, och arbetet utfördes i januari 2018.
- Skador och sprickor i putsen på husens fasader putsades och bättringsmålades.
- Puts på trappor åtgärdades på Färnebogatan 43 och 45. Yttertrappa som hade satt sig åtgärdades på Färnebogatan 13, och skadade trappräcken åtgärdades vid tvättstugan på Färnebogatan 5 och 7.

Hantering av inträffade skador

- En pump i värmeanläggningen gick sönder och fick åtgärdas.
- Återställning av uteplatser gjordes efter föregående års omdränning utanför Färnebogatan nummer 25-27.
- En läcka från ett takfönster åtgärdades på Färnebogatan 19.
- Golvet i vardagsrummet byttes ut på Färnebogatan 47 efter fukt- och mögelskada.
- Extra springventil monterades in på Farstavägen 17 för att balansera luftcirkulationen efter att ventilerat golv tidigare hade satts in efter skada.
- Ytterdörr och karm på Farstavägen 23 som skadats i ett inbrott byttes ut.
- Under våren knäcktes ett träd i Hartsö i en storm och fick sågas ner. Även några mindre träd i närheten fick tas bort då de skadades av det fallande trädet.

Övrigt:

- Sopsorteringen uppgraderades med sopkärl för plastförpackningar och metallförpackningar, och tömningsfrekvensen ökades för kartongsoporna.
- En genomgång av värmesystemet gjordes med leverantören Qsec, och inställningarna justerades för några lägenheter.
- Ny hastighetsbegränsning (5 km/h) infördes på gårdarna, och samtliga trafikskyltar byttes ut mot nya. En vägbom köptes in till Kampö, för att minska onödigt bilåkande på gångarna.
- Avtalen för garage och parkeringsplatser byttes ut mot avtal i nytt format enligt branschorganisationen Bostadsrätternas nya mall.
- Ljudmätning av buller från tvättstugan utfördes av en konsult. Isoleringsarbeten planerades till början av 2018.
- Enligt beslut på årsstämman 2017 så fälldes tre träd på gården i Kampö.
- Styrelsen vill tacka de medlemmar som under året tagit sig an att sköta föreningens rabatter eller planteringar.

Underhållsplan – planerade åtgärder 2018

Bygghel	Åtgärd	Kostnad (exkl. moms)
Garage		
Träfasad	Måla brunt	10 000 kr
Hängrännor garage	Leda bort regnvatten	20 000 kr
Utemiljö		
Parkering	Asfaltering	20 000 kr
Rensa brunnar	Slamsug	8 000 kr
Byggnad utvändigt		
Fönster	Måla fönster utvändigt	175 000 kr
Träfasader	Måla trädelarna av fasaden	105 000 kr
Räcke till källare	Måla räcket svart	2 000 kr
Byggnad invändigt		
Källare, budget i beredskap	Ev. Fuktsanering och dränering	150 000 kr
Trapp till tvättstuga	Putsa och måla	15 000 kr
Projektering av cykelförråd		
Installationer, VVS, Ventilation		
	-	-
Grund		
	-	-
Radon		
Radonåtgärder	Tätning, fläktar, sug	100 000 kr

Ovanstående är en sammanfattning av åtgärder som planeras under 2018. För 2019 innehåller underhållsplanen bland annat lagning av mur, målning av bullerplank invändigt, nya armaturer och ev. elmätare till parkeringen, åtgärder av balkonger, samt fortsatta radonåtgärder.

FÖRENINGENS EKONOMI

De av Skatteverket registrerade taxeringsvärdena 2017 är enligt följande:

Kampö 1	Byggnad	Kr 12 892 000
	Mark	Kr 21 758 000
Hartsö 2	Byggnad	Kr 7 618 000
	Mark	Kr 12 883 000

Föreningens upplåning och räntesatser per 2017-12-31 framgår av balansräkningens noter.

Som framgår av bilagda nyckeltalssammanställning är kostnadsutvecklingen i föreningen stabil. Fjärrvärmens är den enskilt största kostnads-posten. Föreningen har under året investerat kr 693 172 i planerade och löpande underhåll. Vidare har bidrag till stamreoveringar betalats ut till medlemmar med kr 55 000.

Föreningen har investerat kr 39 593 i trädgårdsmöbler samt en högtrycks-spruta.

Alla kostnader förutom ovannämnda inventarieinköp har belastat årets resultaträkning. Avskrivningarna på kr 599 401 påverkar emellertid inte föreningens likviditet. Som framgår av bilagda kassaflödesanalys redovisar föreningen ett positivt kassaflöde på kr 214 474.

På grund av ett negativt årsresultat och ett balanserat negativt fritt eget kapital har ingen avsättning till yttre reparationsfonden gjorts.

Styrelsen räknar inte med någon avgiftshöjning under 2018. Bankbehållning och avgiftsintäkter skall täcka alla taxebundna- och rörliga kostnader samt budgeterade underhållshållskostnader.

Styrelsen har bilagt en kostnadsbudget avseende år 2018.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition (kronor):

Balanserad förlust	-4 779 734
Årets förlust	<u>-497 684</u>
	-5 277 418
Behandlas så att i ny räkning överföres	-5 277 418

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	Not	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	1	2 634 688	2 622 815
Övriga ersättningar	1	28259	0
Summa rörelseintäkter		2 662 947	2 622 815
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 836 721	-1 850 245
Förvaltnings och övr externa kostnader	3	-147 346	-366 346
Personalkostnader	4	-130 596	-120 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 401	-599 412
Fastighetskatt		-277 872	-277 411
Summa rörelsekostnader		-2 991 936	-3 213 515
Rörelseresultat		-328 989	-590 700
Finansiella poster			
Räntekostnader		-187 147	-184 955
Resultat före skatt		-516 136	-775 655
Skatter			
Slutlig skatt 2016		18 452	6 495
Årets resultat		-497 684	-769 160

<u>BALANSRÄKNING</u>	Not	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>TILLGÅNGAR</u>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och markanläggningar	5	8 426 866	8 986 674
Maskiner och inventarier	6	0	0
<u>Finansiella tillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
<u>Summa anläggningstillgångar</u>		8 429 666	8 989 474
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		28 687	35 924
Betald preliminär skatt		279 741	290 862
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	7	321 121	73 424
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	8	1 790 934	1 576 460
<u>Summa omsättningstillgångar</u>		2 425 483	1 976 670
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		10 855 149	10 966 144
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>			
<u>EGET KAPITAL</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		858 865	858 865
Inträdesavgifter		2 930	2 930
Yttre reparationsfond		339 216	339 216
<u>Summa bundet eget kapital</u>		1 201 011	1 201 011
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		-4 779 734	-4 010 574
Årets resultat		-497 684	-769 160
<u>Summa fritt eget kapital</u>		-5 277 418	-4 779 734
<u>SUMMA EGET KAPITAL</u>		-4 076 407	-3 578 723
<u>Långfristiga skulder</u>			
Banklån	9	14 000 000	14 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		391 476	32 019
Skatteskuld		259 420	254 170
Upplupna kostn och förutbetalda intäkter		86 024	74 391
Förutbetalda avgifter		194 636	184 287

Summa kortfristiga skulder 10 **931 556** **544 867**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **10 855 149** **10 966 144**

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar	Kampö 1	9 488 000	9 488 000
	Hartsö 2	4 512 000	4 512 000

Not 5 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	16 342 890	16 342 890
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 342 890	16 342 890
Ingående avskrivningar	-7 356 216	-6 756 804
Årets avskrivningar	-596 982	-599 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 953 198	-7 356 216
Utgående redovisat värde	8 389 692	8 986 674
Taxeringsvärde Hartsö 2	20 501 000	20 501 000
Taxeringsvärde Kampö 1	34 650 000	34 650 000
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	8 389 692	8 986 674

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	89 229	89 229
Nyanskaffningar	39 593	0
Ackumulerade avskrivningar	-91 648	-89 229
Utgående redovisat värde	37174	0

Not 7 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

Bredbandsbolaget	27 694	27 694
Exploateringskontoret	53 875	45 001
Vv-kassa	1 524	729
Söders Fasad & Bygg AB	238 028	0
Summa förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	321 121	73 424

Not 8 Kassa, Bank

Plusgiro	61 971	26 305
SEB	189 297	113 249
Swedbank	1 539 666	1 436 906
Summa Kassa, Bank	1 790 934	1 576 460

Not 9 Långfristiga skulder

Lån Swedbank, löptid t.o.m 2018-10-25, ränta 1,09%	3 000 000	3 000 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2019-11-27, ränta 2,39%	2 500 000	2 500 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2021-10-25, ränta 1,57%	2 500 000	2 500 000

<u>Not 1 Rörelseintäkter</u>	2017	2016
Avgifter bostäder	2 506 848	2 498 295
Bilplatser	29 400	30 450
Garageplatse	98 440	94 070
Summa rörelseintäkter	2 634 688	2 622 815

Not 2 Driftskostnader

Värmeanläggningen	66 137	11 857
Förbrukningsmaterial	183	1074
Underhåll bostäder	333 908	607 727
Bidrag stamreovering	55 000	0
Underhåll tvättstuga	1 031	975
Gårdskostnader (varav schaktning 138530)	351 561	218 570
Garageunderhåll	6 672	1 675
Reparation/underrhåll maskiner	609	3 295
Elkostnader	42 173	44 543
Värmekostnader	577 663	586 953
Vattenkostnader	79 475	82 242
Renhållning/sophämtning	79 681	52 666
Fastighetsförsäkring	62 628	58 668
Tomträttsavgäld	180 000	180 000
Summa Driftskostnader	1 836 721	1 850 245

Not 3 Förvaltnings- och övr kostnader

Lokalhyra	3 575	3 575
Kontorskostnader	1 607	1 414
Trycksaker	0	1368
TV och IT kommunikation	123 577	298 856
Konsultarvode	5 051	7 100
Bankkostnader	3 128	4 721
Branchorganisation	4 890	4 890
Pantbrevskostnader/övriga kostnader	5 518	44 423
Summa Förvaltnings- och övr kostnader	147 346	366 346

Not 4 Personalkostnader

Löner	60 500	54 000
Arvoden	49 280	48 304
Sociala avgifter	20 816	17 797
Summa Personalkostnader	130 596	120 101

Lån Swedbank, löptid t.o.m 2018-01-25,ränta 0,88%	2 000 000	2 000 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2018-09-25,ränta 0,78%	2 000 000	2 000 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2018-09-27,ränta 0,92%	2 000 000	2 000 000
Samtliga lån är amorteringsfria		

Not 10 Kortfristiga skulder

Förutbetalda hyresavgifter	194 636	184 287
Leverantörsskulder	391 476	32 019
Skatteskuld	259 420	254 170
Personalens källskatt	17 201	15 738
Avräkning sociala kostnader	14 568	14 310
Övr upplupna kostnader	54 255	44 343
Summa kortfristiga skulder	931 556	544 867

KASSAFLÖDESANALYS 2017

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Resultat efter finansiella poster	-238 264
Avskrivningar	599 401
Betald skatt	-243 049

Kassaflöde från den löpande verksamheten 118 088

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital
(exklusive likvida medel)

Ökning(minus)/minskning(plus) kortfristiga fordringar	-245 460
Ökning(plus)/minskning(minus) kortfristiga skulder	381 439

Kassaflöde från den löpande verksamheten 254 067

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Nettoinvestering i inventarier -39 593

Kassaflöde från investeringsverksamheten -39 593

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Upptagna lån 0

Amortering av skuld 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0

Årets kassaflöde	214 474
Likvida medel vid årets början	1 576 460
Likvida medel vid årets slut	1 790 934

SAMMANSTÄLLNING NYCKELTAL SERPENTINEN ÅR 2012-2017

ÅR	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning tkr	2635	2623	2402	2398	2396	2395
Resultat före dispositioner och skatt tkr	-498	-769	-5 339	17	-124	325
Årsavgiftsnivå kr/m2	617	614	562	562	561	561
Vattenkostnad kr/m2	18,6	19,3	17,5	15,6	16,2	14,7
Elkostnad kr/m2	9,9	10,4	12,4	10,2	14,4	9,8
Uppvärmning kr/m2	135,3	137,5	128,1	130,1	140,7	110,4
Investeringar kr/m2	9,3	142	1180	145	790	125
Avskrivningar kr/m2	140,4	140,4	140,4	138,1	104,6	94,7
Räntekostnader kr/m2	43,8	43,3	45,6	46,7	47,9	40,9
Fastighetslån kr/m2	3279	3279	2810	1874	1874	1112

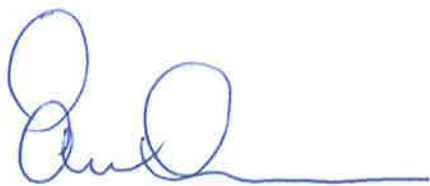
Nyckeltalen är beräknade på fastigheternas totala yta på 4270 m2

BUDGET 2018

Intäkter	2 645 000
Värmeanläggning	-12 000
Förbrukningsmaterial	-3 000
Underhåll lägenheter	-904 000
Stamreovering bidrag	-30 000
Underhåll tvättstuga	-24 000
Gårdskostnad inkl schaktning	-163 000
Garageunderhåll	-48 000
Underhåll maskinpark	-1 000
Elkostnader	-50 000
Värmekostnader	-625 000
Vattenkostnad	-85 000
Renhållning	-85 000
Försäkringar	-65 000
Tomträttsavgäld	-216 000
Lokalhyra årsstämma	-4 000
Kontorsmaterial	-2 000
Trycksaker	-1 000
Kommunikation IT, TV	-125 000
Konsultkostnader	-5 000
Bankkostnader	-4 000
Branchorganisation	-5 000
Övr kostnader	-10 000
Löner	-74 000
Arvoden	-45 000
Arvoden revision	-5 000
Sociala avgifter	-23 000
Avskrivningar	-600 000
Räntekostnader	-255 000
Fastighetsskatt	-278 000
Totala kostnader	3 747 000
Beräknat resultat	-1 102 000

Bostadsrättsföreningen Serpentinens årsredovisning, förvaltningsberättelse och ekonomisk redovisning för 2016 undertecknas av styrelsen:

Farsta 26 mars 2018



Åsa Thomasson

Ordförande



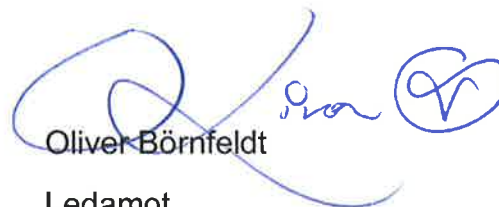
Jan Lindgren

Kassör



Cecilia Rudbäck

Sekreterare



Oliver Börnfeldt

Ledamot



Lennar Flygar

Ledamot

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Serpentina Organisationsnummer 702001-9027

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Serpentina.

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 de 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 god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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 mitt uttalande.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Serpentina för räkenskapsåret 2017-01-31 till 2017-12-31.

Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker **att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Farsta 2018-03-25

Yvonne Östlund



Valberedningens förslag till föreningsstämman 2018

Årsmöte 19 april kl. 19.00

Styrelseledamöter

Ordinarie

Oliver Börnfelt	1 år kvar
Lennart Flygar	1 år kvar
Jan Lindgren	1 år
Joakim Hampus	2 år(nyval)
Ana Nobila	2 år(nyval)

Suppleanter

Michael Klaus	1 år (nyval)
Birgitta Larsson	1 år (omval)
Gunilla Morais	1 år (nyval)

Revisorer

Ordinarie revisor

Yvonne Östlund	1 år (omval)
----------------	--------------

Revisorssuppleant

Trond Bugge	1 år (omval)
-------------	--------------

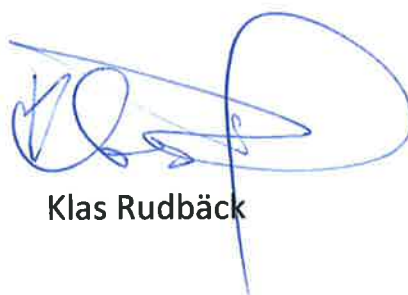
Valberedning

Alexander Pacheco	1 år (omval)
Love Svensson	1 år (nyval)
Kajsa Wannebo	1 år (nyval)

Farsta 2018-03-10



Alexander Pacheco



Klas Rudbäck



Fredrik Wannebo

Motion till Brf Serpentinens årsstämma

Nu har jag blivit av med garage no 2 i ordningen till förmån för föreningens cykelentusiaster. Uppställningen av cyklar kan hellre i Kampö ställas i de outnyttjade valven. De få cyklar som verkligen används för trampning ställes säkrast vid ytterdörren med kättingar och godkända lås klass 2 eller 3.

Hartsö har ju en källare för vinterförvaring där cyklarna vanligtvis blir stående året om.

Nyttjandet av garage som cykelförråd tycker jag borde förbjudas, då garagen är ämnade uteslutande för uppställning av motordrivna fordon. Dessutom går föreningen förlustig på ca 10 000 kronor årligen, Kampös trädgårdsförråd ej räknat.

Förslag:

att förbjuda nyttjandet av garage som cykelförråd

att införa detta förbud som en klausul i föreningens stadgar

Med Vänlig Hälsning

Hans Bengtsson

2018-02-06

Styrelsens yrkande 2018-03-16

Styrelsen yrkar avslag på motionen eftersom vi prioriterar att få till stånd ett låst och säkert utrymme för cyklar, så att de inte förstörs eller stjäls. Vi håller med motionären om att även andra möjligheter för cykelförvaring bör undersökas, och diskuterar också sådana möjligheter till grindar eller liknande i framtiden. Vi vill inte se något förbud för att använda föreningens utrymmen till cykelförvaring, utan ser att detta är en så prioriterad fråga för många medlemmar att vi vill underlätta med så bra cykelförvaring vi kan, både på kort och lång sikt.

Motion angående kantstenar

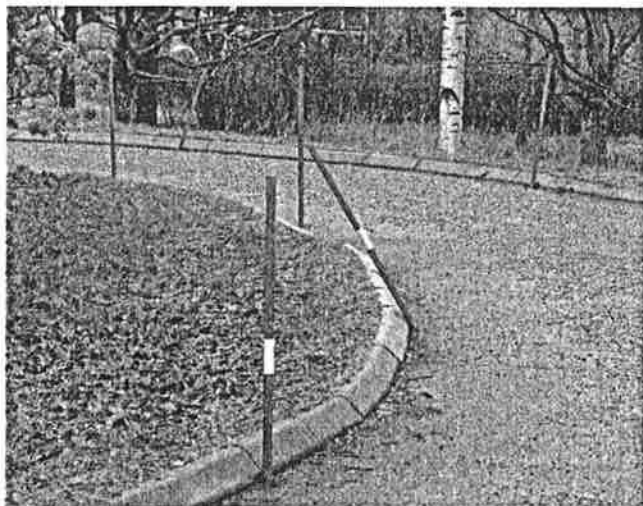
Vi föreslår att de limmade kantstenarna längs gångvägarna under 2018 ersätts med nedsänkta kantstenar.

När grusvägarna utanför föreningens hus asfalterades för många år sedan gjordes ett misstag. För att få en snygg anslutning till gräsmattan satte man dit kantstenar. Kantstenarna limrades fast på asfalten, en konstruktion som dessvärre inte hållit måttet. Kantstenarna klarar inte den belastning som uppstår vid påkörning och framför allt inte vid plogning. Det är i synnerhet stenarna som ligger i kurvor, såsom stenarna utanför Färnebogatan 13 eller vid infarten till garagelängan, som lossnat och förstörts men det finns trasiga stenar även på raksträckor.

För att i någon mån begränsa plogskador sattes i år vägmarkeringar upp, av den typ som man normalt ser på landsväg. Vi menar att området därigenom förfulades kraftigt och i betydligt högre grad än den förfulning de trasiga kantstenarna redan givit upphov till. Två dåliga lösningar har inte tagit ut, utan förstärkt varandra.

Vi föreslår därför att föreningen, i god tid innan nästa vinter, byter ut de limmade kantstenarna mot den lösning som redan finns utanför Färnebogatan 15-27, nämligen nedsänkta kantstenar som en snöplog lätt glider över. Förutom att dessa är både snyggare och mer praktiska så skulle det dessutom ge gångvägarna ett enhetligt utseende, istället för dagens lösning med två olika typer av anslutning mot gräsmattan.

Ersätt skogen av brandgula käppar, och trasiga kantstenar med nedsänkta kantstenar



Farsta 2018-02-28

Arne Andersson och Viveka Johansson
Färnebogatan 7

Styrelsens yrkande 2018-03-16

Styrelsen yrkar avslag på motionen, eftersom läggning av nedsänkta kantstenar inte kan prioriteras ekonomiskt med tanke på att underhållsplanen innehåller flera projekt som är av större betydelse för att husen ska må bra. Styrelsen håller med motionärerna om att nedsänkta kantstenar ser betydligt trevligare ut, och är inte emot förslaget av estetiska och praktiska skäl, utan för att vi bedömer att det är en större kostnad och ett större projekt än föreningen har råd och tid att prioritera de närmaste åren.

Proposition till årsstämman 2018

Styrelsen har under året uppdaterat medlemsinformationen på hemsidan www.brfserpentina.se med den praktiska information som medlemmar kan behöva om föreningen. Eftersom de av årsstämman tidigare antagna trivselreglerna för föreningen är en kombination av information och trivselregler, så behövs inte längre den del av de gamla trivselreglerna som innehåller information. Det är opraktiskt att ha medlemsinformation i trivselreglerna eftersom det är ett dokument som beslutas av årsstämman, och information kan behöva uppdateras oftare än årligen på stämman, om t ex sophantering eller liknande ändras.

I samband med att vi föreslår att ta bort informationsdelen ur trivselreglerna, så passar vi på att föreslå en uppdatering och justering av språket i trivselreglerna. Se nedan nytt förslag respektive den gamla versionen.

Styrelsen föreslår årsstämman:

att anta det nya förslaget till trivselregler för Brf Serpentina

Förslag till trivselregler att anta på årsstämman 2018-04-17:

Ordnings- och trivselregler

För att vår bostadsrättsförening skall vara fungera väl och vi ska trivas i våra lägenheter och med våra grannar så gäller, förutom vad som står i stadgarna, även dessa trivselregler.

Alla familjer i bostadsrättsföreningen Serpentina åtar sig att:

- Väl vårda sin egen lägenhet och tomt samt föreningens egendom i övrigt.
- I sin lägenhet och på gemensamma områden uppträda så att grannarna inte störs.
- Meddela gärna någon granne hur du kan nås om du är bortrest längre perioder.
- Omedelbart avhjälpa fel på avlopp, tappkranar och toaletter.
- Enbart förvara lämpliga saker i garage och förråd, och inte sådant som kan innebära fara eller besvär för grannarna
- Använda föreningens tvättstuga enligt de föreskrifter som finns uppsatta där.
- Spara på elström i de gemensamma lokalerna och låsa när lokalerna lämnas.
- Utan anmodan anmäla och ersätta skador man orsakat på föreningens egendom.
- Omgående anmäla till styrelsen om ohyra visar sig i lägenheten eller gemensamma utrymmen.
- Endast sätta upp sådant på husets yttervägg eller utsida som till färg och form godkänts av styrelsen, detta gäller markiser, staket, antenner, regnskydd, anslag, utebelysning, etc.
- Samråda med styrelsen innan större förändringar görs på tomten (fälla eller beskära träd, sätta upp staket, etc.).
- Delta i årligen återkommande höst- och vårstädning.
- Klippa ner trädgårdsavfall så att det tar så lite plats som möjligt i trädgårdsbingen.
- Hålla hänggrännor, vattenutkastare och avloppsbrunnar fria från löv och kvistar.
- Vintertid hålla området mellan asfaltgången och yttertrappan skottad och sandad.
- Köra högst 5 km/h när fordon i undantagsfall måste köras på asfaltgången, och endast köra fram bilen till dörren i samband med i - och urlastning. Parkering ska ske på avsedda bilplatser, inte på gångarna framför husen.
- Inte annat än i undantagsfall använda gästparkeringsplatserna för egna bilar.
- Respektera att parkeringsplatserna är avsedda för personbilar eller motorcyklar, inte för lastbilar, släpkärror och liknande.
- Se till att både familjemedlemmar och gäster följer trivselreglerna.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.

Trivselreglerna antagna vid årsstämman 2018-04-17

Gammal version av trivselregler antagna av årsstämman 2011-04-06:

Ordnings- och trivselregler

För att vår bostadsrättsförening skall fungera tillfredställande och vi ska trivas i våra lägenheter och med våra grannar har styrelsen, förutom vad som står i stadgarna, även formulerat nedanstående trivselregler.

Alla familjer i bostadsrättsföreningen Serpentina ombeds därför att:

- Väl vårda såväl sin egen lägenhet och tomt som föreningens egendom i övrigt.
- Inom lägenheten och på gemensamma områden uppträda på ett sådant sätt att grannarna inte störs.
- Ansvara för att barnens lek anpassas till områdets förutsättningar.
- Omgående anmäla till styrelsen om ohyra skulle visa sig i lägenheten eller gemensamma utrymmen.
- Inte utan styrelsens medgivande sätta upp anslag på husets ytterväggar.
- Meddela gärna någon granne hur du kan nås om du är bortrest längre perioder.
- Tänka på att spara på elström i de gemensamma lokalerna och låsa när lokalerna lämnas.
- Se till att husdjur inte smutsar ner eller orsakar skada på föreningens område.
- Inte reglera värmen i lägenheten genom överdriven vädring utan genom att justera värmeradiatorernas ventiler.
- Endast förvara namnmärkta föremål, i de gemensamma förråden
- Enbart förvara lämpliga saker i garage och förråd, och inte sådant som kan innebära fara eller olägenhet för grannarna (tex inte brandfarliga ämnen eller dylikt)
- Använda föreningens tvättstuga, tork- och mangelrum enligt de föreskrifter som utfärdats och satts upp i dessa lokaler.
- Omedelbart avhjälpa fel på avlopp, tappkranar och klosetter.
- Utan anmodan anmäla och ersätta skada som åsamkats föreningens egendom.
- Endast sätta upp sådana markiser, staket och radio- och TV-antennar som till färg och form godkänts av styrelsen.
- Samråda med berörda grannar och styrelsen innan större förändringar görs på tomt (fälla träd, sätta upp staket etc).
- Delta i årligen återkommande höst- och vårstädning.
- Klippa ner skrymmande trädgårdsavfall så att det tar så lite plats som möjligt i trädgårdsbingen.
- Hålla hängrännor och avloppsbrunnar fria från löv och kvistar.
- Vintertid hålla området mellan asfaltgången och yttertrappan skottad och sandad.
- Endast köra fram bilen till dörren i samband med i - och urlastning.
- Köra högst 10 km/h de gånger som fordon i undantagsfall måste köras på asfaltgången.
- Parkera på avsedda bilplatser, och inte på gångarna framför husen.
Inte annat än i undantagsfall använda gästparkeringsplatserna för egna bilar.
Respektera att parkeringsplatserna endast är avsedda för personbilar eller motorcyklar - ej för lastbilar, släpkärror och liknande.
- Se till att dessa föreskrifter iakttas av såväl familjemedlemmar som gäster.

Utöver dessa trivselregler gäller föreningens stadgar.

Trivselreglerna antagna vid årsstämman 2011-04-06

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 _____

