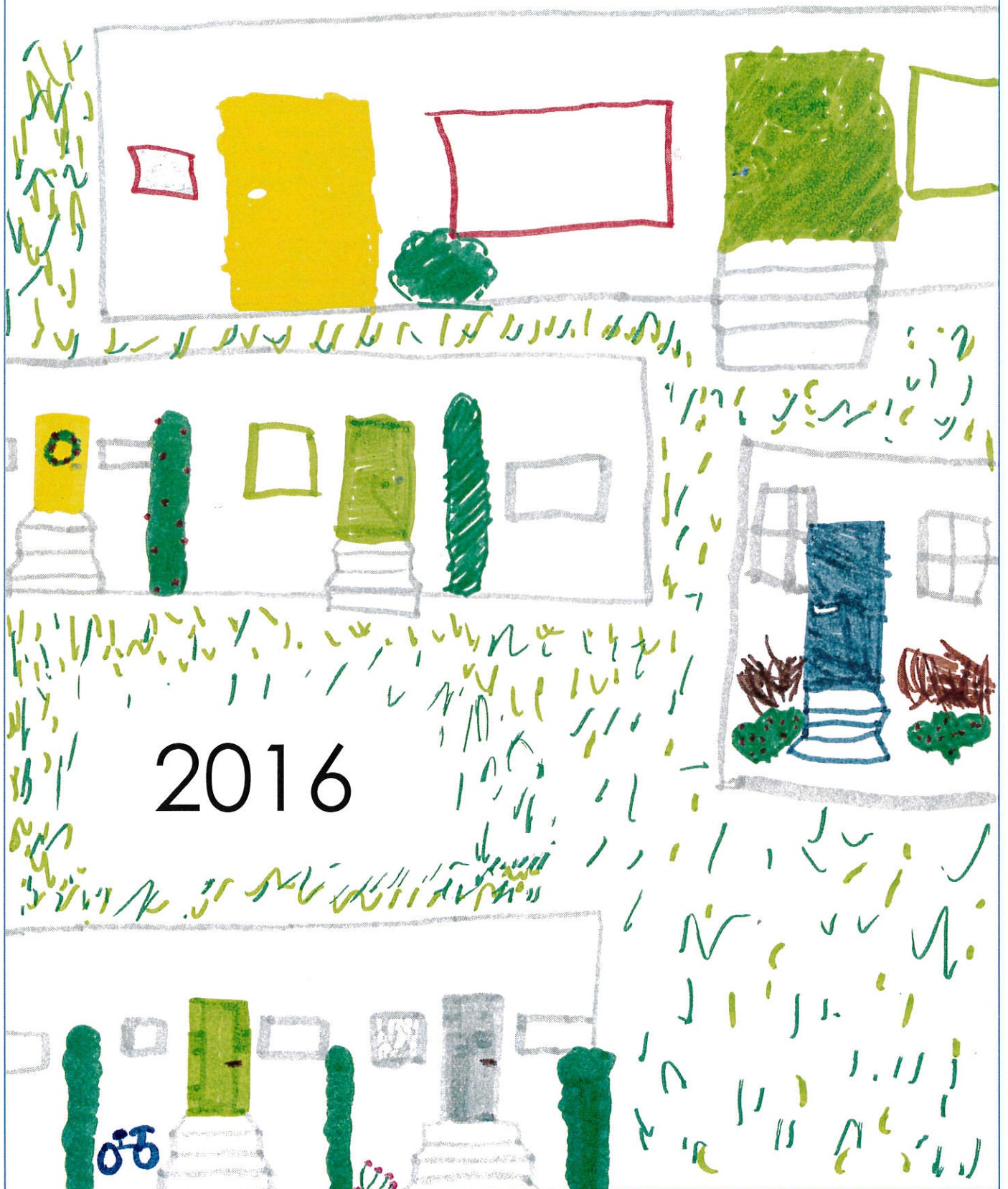


# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Serpentina





# Kallelse till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Serpentina

Onsdag den 19 april 2017 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
  - Motion om att fälla och ersätta träd
19. Stämmans avslutande
20. Övriga frågor

Farsta, april 2017

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Serpentina

**Årsredovisning**  
**Bostadsrättsföreningen Serpentina**  
**1 januari – 31 december 2016**

**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 2016**

Färnebogatan 37 – Maria Sylwan och Robert Kjellin

Farstavägen 29 – Ana Lagos Noblia och Daniel Noblia

**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 april 2016 i Centrumkyrkans lokaler.

**Revisorer**

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

**Valberedning**

Helen Lindholm, Klas Rudbäck och Fredrik Wannebo (sammankallande) har utgjort valberedning.

### **Styrelsens sammansättning**

Åsa Thomasson	Ordförande
Jan Lindgren	Kassör
Cecilia Stadius	Sekreterare
Oliver Börnfelt	Underhåll och projekt
Lennart Flygar	Underhåll och projekt
Alex Pacheco	Underhåll och projekt
Joakim Hampus	Underhåll och projekt
Love Svensson	Skaderegleringsfrågor

Styrelsearvodet har delats lika mellan samtliga ledamöter och suppleanter.

### **Vicevärd**

Mari-Ann Ericson har haft uppdraget som vicevärd i Brf Serpentina. Mari-Ann har avsagt sig sitt uppdrag från och med datumet för årsstämman 2017. Varmt tack för många års gott arbete i föreningens tjänst! Ny vicevärd fr om 20 april 2017 blir Ola Bjertén.

### **Styrelsens förvaltningsberättelse**

#### **Allmänt**

- Avgiften höjdes med 10% från och med den 1 februari 2016.
- En ny underhållsplan har upprättats i enlighet med branschorganisationen Bostadsrätternas modell.
- Styrelsen har också upprättat en bättre dokumentation av åtgärder i lägenheterna, och även genomfört en enkät för att hålla den uppdaterad.
- En yttre inspektionsrunda genomfördes av styrelsen den 30 maj för att hämta in information om vilka underhållsarbeten som behövs.
- Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.
- Information till medlemmarna har getts genom 4 ordinarie nr av nyhetsbrevet "Grannar emellan".
- Föreningens hemsida har adressen [brfserpentina.bostadsratterna.se](http://brfserpentina.bostadsratterna.se).
- Vårstädning arrangerades söndagen 24 april.
- Höststädning arrangerades söndagen den 30 oktober (planerades till den 23/10 men flyttades fram en vecka på grund av mycket dåligt väder).
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö under en helg i maj.
- Kräftskiva ordnades den 26 augusti i trädgården i Kampö.
- Föreningen har rörligt elavtal med Skellefteå Kraft.
- Gräs- och buskklippning utfördes av Aktiebolaget Rosen trädgårdar och ting.
- Daniel Axelsson har utfört snöröjning.

#### **Genomfört planerat underhåll**

- Slutbesiktning av omläggningen av taken utfördes i början av året, och anmärkningar åtgärdades.
- Radonmätningar och test av lämpliga åtgärder har gjorts i fyra hus. Olika typer av radonsugar har installerats i källaren på Färnebogatan 13 och Färnebogatan 17 och uppföljande mätningar har gjorts. Mätningar och provning av fläkt på Farstavägen 27. Mätningar har i början av 2017 gjorts på Farstavägen 39 och Färnebogatan 33.

- Bullerplanket målades om utvändigt. Detta var ett förslag från en medlem på årsstämman 2015, som genomfördes under 2016.

#### **Hantering av inträffade skador**

- En total omdränering samt sprängning av en berghäll (en så kallad snigelsprängning med hjälp av värme) har genomförts av Ledin AB utanför Färnebogatan 25-27.
- I Kampö har ett betongrör för dagvattenavrinningen tagits bort av Ledin AB och ersatts av ett helgjutet plaströr, eftersom björkrötter hade vuxit in i röret genom skarvarna och tryckt isär sektionerna så att dagvattnet rann ut i marken.
- Dräneringsrör filmades i Kampö.
- Ett läckande rör byttes ut i källaren på Farstavägen 21.

#### **Övrigt:**

- Nytt avtal om tomträttsavgälden tecknades i augusti med Stockholms stad. Det fanns en osäkerhet kring hur stor föreningens tomträttsavgäld skulle bli, eftersom Stockholms stad beslutade att höja sina tomträttsavgälder ganska kraftigt, men vi hann precis få ett nytt 20-årigt avtal enligt de "gamla" taxorna. För Brf Serpentinens del betydde det en höjning strax under 90 000 kr per år att jämföra med en höjning kring 400 000 kr om nya taxor hade gällt. Höjningen fasas in gradvis och slår igenom helt först 2020.
- Styrelsen har fattat beslut om nya nivåer för schablonersättningar vid badrumsrenovering. Schablonersättningen för groda och liggande stam i övre badrummet höjdes från 5000 kr till 10 000 kr, och en ny schablonersättning om 5000 kr för stående stam infördes. Reglerna för ersättningarna delades ut till medlemmarna.
- Styrelsen vill tacka de medlemmar som under året tagit sig an att sköta föreningens rabatter eller planteringar.

**Underhållsplan – planerade åtgärder 2017**

Bygghedel	Åtgärd	Kostnad (exkl. moms)
<b>Garage</b>		
Träfasad	Måla brunt	10 000 kr
Hänggrännor garage	Leda bort regnvatten	10 000 kr
Vit stolpe	Laga puts pl.23	1 000 kr
<b>Utemiljö</b>		
Parkeringskada	Byta regel + rikta stolpe	4 000 kr
Parkering	Asfaltering	20 000 kr
Rensa brunnar	Slamsug	8 000 kr
<b>Byggnad utvändigt</b>		
Byte fönster	Byte av fönster övervåning, 33 st	495 000 kr
Trappa färnebg. 13	Utredning + åtgärd	10 000 kr
Trappräcke Färnebg. 5, 7	Svetsa räcke.	4 000 kr
Rep. av fasad sprickor	Laga runt dörrar, balkong	40 000 kr
<b>Byggnad invändigt</b>		
Golvskada, källare, mm.	Fuktsanering	150 000 kr
<b>Installationer, VVS, Ventilation</b>		
Ventilation	Installation springventiler	28 000 kr
<b>Grund</b>		
Fuktskada Färnebogatan 25-27	Ny dränering	100 000 kr
Hartsö södra gaveln	Putsa + måla svart	3 000 kr
Hartsö ljusbrunn 23 + 29	Lutar åt fel håll	
<b>Radon</b>		
Radonåtgärder	Tätning, fläktar, sug	100 000 kr

Ovanstående är en sammanfattning av åtgärder som planeras under 2017. För 2018 innehåller underhållsplanen bland annat målning av fönster och där det behövs av utvändiga träfasader. Målning av insidan bullerplanket samt putsning och målning av källartrappor planeras också under 2018, liksom bygge av ett nytt cykelförråd i Kampö.

## FÖRENINGENS EKONOMI

De av Skatteverket registrerade taxeringsvärdena är enligt följande:

Kampö 1	taxeringsvärde	Kr 34 650 000
	varav markvärde	Kr 21 758 000
Hartsö 2	taxeringsvärde	Kr 20 501 000
	varav markvärde	Kr 12 883 000

Vid årets början beslöt Styrelsen ta i bruk det upphandlade lånelöftet på kr 2 000 000 för att kunna betala de kvarvarande kostnaderna på takinvesteringen. Delar av beloppet är också avsett att finansiera pågående och kommande investeringar i underhåll av fastigheterna enligt plan.

Föreningens upplåning och räntor framgår av bifogade resultat- och balansräkning.

Eftersom föreningen nu redovisar årets resultat enligt regelverket K2 måste alla även långsiktiga investeringar förutom ren byggnation belasta resultaträkningen för det år investeringarna har betalats.

Som framgår av driftskostnader not 2 och 3 har föreningen gjort underhålls- och reparationsinvesteringar i bland annat tak kr 503 281, radonventilation kr 42 274, bredbandsinstallation kr 201 031, måleri kr 43 703 och gräv- och schaktarbete kr 57 888.

Fortsatta avskrivningar har gjorts på investeringar före år 2015.

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

Den bifogade nyckeltalstablan ger en bild på föreningens kostnader över tid.

Styrelsen räknar inte med någon avgiftshöjning under 2017. Bankbehållningen och rörelseintäkter skall täcka alla taxebundna- och rörliga kostnader samt budgeterade underhållskostnader.

Styrelsen har bilagt en kostnadsbudget avseende år 2017.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition (kronor):

Balanserad förlust	-4 010 574
Årets förlust	-769 160
	<hr/>
	-4 779 734
Behandlas så att ny räkning överföres	-4 779 734



## RESULTATRÄKNING

<b>Rörelseintäkter</b>	<b>Not</b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Nettoomsättning	1	2 622 815	2 402 384
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 622 815</b>	<b>2 402 384</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 850 245	-6 339 517
Förvaltnings och övr externa kostnader	3	-366 346	-218 655
Personalkostnader	4	-120 101	-115 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 412	-599 412
Fastighetsskatt		-277 411	-272 340
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 213 515</b>	<b>-7 545 468</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-590 700</b>	<b>-5 143 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-184 955	-194 517
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-775 655</b>	<b>-5 337 601</b>
<b>Skatter</b>			
Slutlig skatt 2015		6 495	-1 819
<b>Årets resultat</b>		<b>-769 160</b>	<b>-5 339 420</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><u>TILLGÅNGAR</u></b>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Byggnader och markanläggningar	5	8 986 674	9 586 086
Maskiner och inventarier	6	0	0
<b><u>Finansiella tillgångar</u></b>			
Insats SBC		2 800	2 800
<b><u>Summa anläggningstillgångar</u></b>		<b>8 989 474</b>	<b>9 588 886</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Avgiftsfordringar		35 924	34 196
Betald preliminär skatt		290 862	297 671
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	7	73 424	46 820
<b><u>Kassa och bank</u></b>			
Kassa och bank	8	1 576 460	332 461
<b><u>Summa omsättningstillgångar</u></b>		<b>1 976 670</b>	<b>711 148</b>
<b><u>SUMMA TILLGÅNGAR</u></b>		<b>10 966 144</b>	<b>10 300 034</b>
<b><u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u></b>			
<b><u>EGET KAPITAL</u></b>			
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Inbetalda insatser		858 865	858 865
Inträdesavgifter		2 930	2 930
Yttre reparationsfond		339 216	339 216
<b><u>Summa bundet eget kapital</u></b>		<b>1 201 011</b>	<b>1 201 011</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserad vinst		-4 010 574	1 328 846
Årets resultat		-769 160	-5 339 420
<b><u>Summa fritt eget kapital</u></b>		<b>-4 779 734</b>	<b>-4 010 574</b>
<b><u>SUMMA EGET KAPITAL</u></b>		<b>-3 578 723</b>	<b>-2 809 563</b>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Banklån	9	14 000 000	12 000 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		32 019	562 748
Skatteskuld		254 170	270 835
Upplupna kostn och förutbetalda intäkter		74 391	97 234
Förutbetalda avgifter		184 287	178 780

**Summa kortfristiga skulder** 10 **544 867** **1 109 597**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **10 966 144** **10 300 034**

**STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckningar	Kampö 1	9 488 000	7 488 000
	Hartsö 2	4 512 000	4 512 000

### Not 1 Rörelseintäkter

Avgifter bostäder	2 498 295	2 278 824
Bilplatser	30 450	28 800
Garageplatser	94 070	94 760
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>2 622 815</b>	<b>2 402 384</b>

### Not 2 Driftskostnader

Värmeanläggningen	11 857	16 126
Förbrukningsmaterial	1 074	0
Underhåll bostäder	607 727	5 040 081
Underhåll tvättstuga	975	140 067
Gårdskostnader (varav schaktning 57 888)	223 540	161 574
Elkostnader	44 543	52 947
Värmekostnader	586 953	547 200
Vattenkostnader	82 242	74 866
Renhållning/sophämtning	52 666	57 507
Fastighetsförsäkring	58 668	69 149
Tomträttsavgäld	180 000	180 000
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>1 850 245</b>	<b>6 339 517</b>

### Not 3 Förvaltnings- och övr kostnader

Lokalhyra	3 575	3 600
Kontorskostnader	1 414	1 211
Trycksaker	1 368	555
TV och IT kommunikation	298 856	60 004
Konsultarvode	7 100	42 163
Bankkostnader	4 721	3 712
Branchorganisation	4 890	4 890
Pantbrevskostnader	44 423	102 520
<b>Summa Förvaltnings- och övr kostnader</b>	<b>366 346</b>	<b>218 655</b>

### Not 4 Personalkostnader

Löner	54 000	54 000
Arvoden	48 304	46 729
Sociala avgifter	17 797	14 815
<b>Summa Personalkostnader</b>	<b>120 101</b>	<b>115 544</b>

### Not 5 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	16 342 890	16 331 890
-----------------------------	------------	------------

Nyanskaffningar	0	11 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 342 890	16 342 890
Ingående avskrivningar	-6 756 804	-6 157 392
Årets avskrivningar	-599 412	-599 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 356 216	-6 756 804
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 986 674</b>	<b>9 586 086</b>
<b>Taxeringsvärde Hartsö 2</b>	<b>20 501 000</b>	<b>20 813 000</b>
<b>Taxeringsvärde Kampö 1</b>	<b>34 650 000</b>	<b>35 178 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och markanläggningar</b>	<b>8 986 674</b>	<b>9 586 086</b>

#### Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	89 229	89 229
Ackumulerade avskrivningar	-89 229	-89 229
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter

Bredbandsbolaget	27 694	0
Exploateringskontoret	45 001	45 001
Differens taxering 2015	0	1 819
Vv-kassa	729	0
<b>Summa förutbetalda kostnader/upploopna intäkter</b>	<b>73 424</b>	<b>46 820</b>

#### Not 8 Kassa, Bank

Plusgiro	26 305	4 620
SEB	113 249	37 201
Swedbank	1 436 906	290 640
<b>Summa Kassa, Bank</b>	<b>1 576 460</b>	<b>332 461</b>

#### 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 2017-10-27, ränta 2,99%	2 500 000	2 500 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2018-01-25, ränta 0,88%	2 000 000	2 000 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2017-09-25, ränta 0,78%	2 000 000	2 000 000
Lån Swedbank, löptid t.o.m 2017-01-25, ränta 0,72%	2 000 000	0
Samtliga lån är amorteringsfria		

### Not 10 Kortfristiga skulder

Förutbetalda hyresavgifter	184 287	178 780
Leverantörsskulder	32 019	562 748
Skatteskuld	254 170	270 835
Personalens källskatt	15 738	15 270
Avräkning sociala kostnader	14 310	12 010
Övr upplupna kostnader	44 343	69 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>544 867</b>	<b>1 109 597</b>

## SAMMANSTÄLLNING NYCKELTAL SERPENTINEN ÅR 2011-2016

ÅR	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning tkr	2623	2402	2398	2396	2395	2391
Resultat före dispositioner och skatt tkr	-769	-5 339	17	-124	325	396
Årsavgiftsnivå kr/m2	614	562	562	561	561	544
Vattenkostnad kr/m2	19,3	17,5	15,6	16,2	14,7	13,3
Elkostnad kr/m2	10,4	12,4	10,2	14,4	9,8	11,1
Uppvärmning kr/m2	137,5	128,1	130,1	140,7	110,4	120,1
Investeringar kr/m2	142	1180	145	790	125	38
Avskrivningar kr/m2	140,4	140,4	138,1	104,6	94,7	89,1
Räntekostnader kr/m2	43,3	45,6	46,7	47,9	40,9	41,8
Fastighetslån kr/m2	3279	2810	1874	1874	1112	1165

Nyckeltalen är beräknade på fastigheternas totala yta på 4270 m2

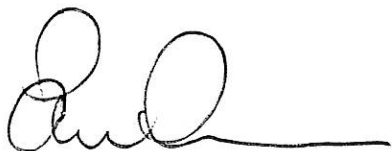
## BUDGET 2017

Intäkter	2 644 815
Värmeanläggning	-12 000
Förbrukningsmaterial	-1 000
Underhåll lägenheter	-635 000
Underhåll tvättstuga	-1 000
VVS	-15 000
Gårdskostnad inkl schaktning	-150 000
Garageunderhåll	-2 000
Underhåll maskinpark	-5 000
Elkostnader	-55 000
Värmekostnader	-625 000
Vattenkostnad	-90 000
Renhållning	-65 000
Försäkringar	-62 000
Tomträttsavgäld	-180 000
Lokalhyra årsstämma	-4 000
Kontorsmaterial	-1 500
Trycksaker	-1 000
Kommunikation IT, TV	-185 000
Konsultkostnader	-10 000
Bankkostnader	-4 000
Branchorganisation	-5 000
Övr kostnader	-25 000
Löner	-54 000
Arvoden	-45 000
Arvoden revision	-5 000
Sociala avgifter	-18 000
Avskrivningar	-599 000
Räntekostnader	-215 000
Fastighetsskatt	-278 000
Totala kostnader	3 347 500
Beräknat resultat	-702 685



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

Farsta 31 mars 2017



Åsa Thomasson

Ordförande



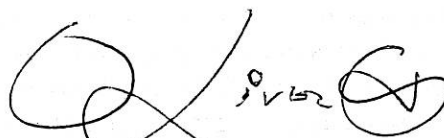
Jan Lindgren

Kassör



Cecilia Stadius

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 revisionssed 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 2016 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 2016-01-31 till 2016-12-31.

**Styrelsens ansvar** Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

**Revisorns ansvar** Mittansvar 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 ersättningskyldighet.

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.

Fårsta 2017-04-03

Yvonne Östlund

# Valberedningens förslag till föreningsstämman 2017

Årsmöte 19 april kl. 19.00

## Styrelseledamöter

### Ordinarie

Oliver Börnfelt 2 år (omval)

Lennart Flygar 2år (omval)

Jan Lindgren 1 år (omval)

Cecilia Stadius 1 år kvar

Åsa Tomasson 1 år kvar

### Suppleanter

Joakim Hampus 1 år (omval)

Birgitta Larsson 1 år (nyval)

Love Svensson 1 år (omval)

## Revisorer

### Ordinarie revisor

Yvonne Östlund 1 år (omval)

### Revisorssuppleant

Trond Bugge 1 år (omval)

## Valberedning

Alexander Pacheco 1 år (nyval)

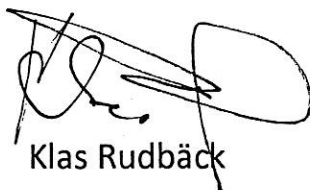
Klas Rudbäck 1 år (omval)

Fredrik Wannebo 1 år (omval)

Farsta 2017-03-13



Helén Lindholm



Klas Rudbäck



Fredrik Wannebo

**Motion till årsstämman 2017**

Vi vill ta bort några av de träd som står utanför Färnebogatan 25 och 27 samt ersätta dessa med nya, mindre.

Skälen till detta är:

- De skräpar ner otroligt mycket. Frön sätter igen takrännor, brunnar och avlopp. Detta för i sin tur med sig att våra husgrunder riskerar att få fuktskador, vilket redan skett i nämnda lägenheter.  
Dessutom medför dessa frön att vi inte utnyttja framsidan på det sätt vi önskar.
- Rötterna från "den stora" björken har växt in i nergrävda rörledningar med läckage och stopp som följd. Föreningen har bytt ut skadade rör men vi oroar oss för att detta är endast en temporär åtgärd.
- Vi kan inte nyttja våra uteplatser på framsidan de få soltimmar året har, då det är en kompakt skugga orsakat av träden.

Vår utemiljö är något som behöver skötas om och förnyas. Så har tidigare skett under åren där bl a träd fällts på Kampös gemensamma gård.

**Vårt förslag är att ta bort den stora och mellanstora björkarna samt den skadade tallen. Dessa träd bör ersättas med nya yngre individer.**

Vi behöver göra iordning våra uteplatser på framsidan efter dräneringen. Vi önskar därför ett beslut på stämman, för att få en uppfattning om i vilken grad vi ska investera i vår utemiljö.

Vi har lyft denna fråga i flera år och fått förståelse från styrelsen, som beslutade att träd skulle tas ner, men man har därefter backat i frågan.

Vi ser fram mot att stämman bifaller denna motion och att beslut tas att minska antalet stora träd så att en trivsamt, ljusare och fräschare utemiljö skapas.

Farsta den 28 februari

Klas Rudbäck  
Cecilia Rudbäck  
Birgitta Larsson

På gaveln på Färnebogatan 27 finns en gammal haggäck som vuxit in i varandra och massor med gamla stubbar. Många på denna sidan av föreningen tycker att det ser hemskt ut och eftersom det är föreningens mark så vågar inte brf-medlemmen själv ta saken i egna händer.

**Styrelsens yttrande över motionen**

På tidigare årsstämmor har åsikterna om träden på gården har gått isär bland medlemmarna, och eftersom frågan väckt såpass stort intresse att den tidigare

hanterats på årsstämma så hänvisar styrelsen även denna gång beslutet till stämmans deltagare.

Förslaget gäller:

**Att ta bort den stora och mellanstora björkarna samt den skadade tallen på gården i Kampö, och ersätta dessa med nya yngre individer.**

Styrelsen tar inte ställning i frågan utan lämnar beslutet till årsstämman.

För tydlighetens skull vill styrelsen också som kommentar till motionen påpeka att tidigare beslut om att ta ner träd fattades i samband med markarbeten, och grundat på besked från entreprenören att fällning skulle bli nödvändigt för att kunna utföra arbetena, vilket sedan visade sig inte vara nödvändigt. Styrelsen har därför inte tagit ställning i frågan som läggs fram i motionen.

När det gäller hägghäcken som nämns på slutet av motionen så har styrelsen efter brev från medlemmen redan diskuterat på ett möte i januari i år att häggarna behöver åtgärdas av en professionell beskärare, så det ska göras i samråd med närmast berörda medlemmar.

### 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 \_\_\_\_\_

