

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen Serpentina
1 januari – 31 december 2010

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 hyrt ut 18 garage och 19,5 parkeringsplatser.

Nya medlemmar

Ida Björs och Alexander Pacheco, Farstavägen 39

Jawhar Saleme och Nerges Awni, Färnebogatan 19

Sylvia och Trond Bugge, Färnebogatan 43 (flyttar in 31/1 2011)

Föreningen är medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum

Adress till SBC:s medlemssida: <http://www.sbc.se/>

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts i egen regi. Bengt-Olof Nyberg har mot ersättning ansvarat för föreningens ekonomiska transaktioner och har fungerat som föreningens kassör.

Ordinarie stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 mars 2010 i Centrumkyrkans lokaler.

Vid stämmorna valdes Peder Halling, jurist från SBC, till mötesordförande.

Revisorer

Revisor har varit Jan Lindgren och revisorssuppleant Mari Ann Ericsson.

Bostadsrättsföreningen Serpentina

Org nr 702001-9027

Valberedning

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

Styrelsens sammansättning

Kerstin Nordfors	Ordförande och ansvarig för GE
Ramona Nordlund	Ledamot och sekreterare
My Ekman	Ledamot, ansvarig för åtgärder utomhus
Björn Ljungman	Ledamot, ansvarig för åtgärder inomhus
Anders Vikhult	Ledamot, ansvarig för skaderegleringsfrågor
Lars Westin	Suppleant, ansvarig för skaderegleringsfrågor
Åsa Thomasson	Suppleant, ansvarig för parkerings- och garagefrågor

Styrelsearvode har delats lika mellan de 7 ledamöterna och suppleanterna.

Vice värd

Lars Moberg.

Styrelsens förvaltningsberättelse

Allmänt

- Avgiften har varit oförändrad under 2010.
- Föreningen har rörligt elavtal med Skellefteå Kraft.
- Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.
- Information till medlemmarna har givits genom 6 nr av "Grannar emellan" och särskild information i samband med ventilbyte.
- Informationsmöte med nya medlemmar har hållits.
- Föreningens hemsida med adress: brfserpentina.se har uppdaterats och fungerat bra som informationskälla för mäklare och intressenter vid försäljningar.
- Vårstädning arrangerades söndag 25 april och arbetsdag för höststädning arrangerades lördag den 30 oktober.
- Container för grovsopor placerades i Kampö och Hartsö 7-9 maj.
- Kräftskiva hölls den 20/8 i föreningens partytält.
- I stället för Anticimex har vi nu Nomore, som skadebekämpningsfirma telnr: 0200271010
- Gräsklippning under sommaren har utförts av av Jack Shephard
- Lars Moberg har önskat sluta som vice värd vid årsskiftet och ersätts from den 1/1 – 11 av Mari Ann Ericsson (tel nr 08 938606 eller 0768-938606).

Tomträttsavtal

Föreningens tomträttsavgäld omregleras 2017, då kostnaderna riskerar att öka dramatiskt. Nu är avgiften 180 tkr/år. Styrelsen har genom Lars Westin skrivit och frågat Exploateringskontoret om det går att köpa tomten och i så fall till vilken kostnad. Kommunen har erbjudit föreningen att friköpa marken till ett pris om drygt 30 Mkr. Detta pris har av styrelsen bedömts vara orimligt högt. Föreningen tillskrev kommunens exploateringskontor i april 2010 och begärde att det föreslagna priset som föreningen erbjudits ska prövas politiskt av Exploateringsnämnden.

Bullerplanksärendet i HD

Stämningen till tingsrätten från 2007 avser föreningens beslut om bullerplank som de klagande hävdar strider mot likhetsprincipen. De klagande som ursprungligen stämt föreningen är Marie Jansson, Elsa Eklöf, Karl-Jörgen och Marianne Popper Atterhög, Peter Rosenfeldt och Samuel Strandberg. Efter tingsrättens dom 080711 att "Käromålet ogillas" överklagades domen av de fem försträmnda. Hovrätten fastställer tingsrättens dom 100414.

De klagande (Marie Jansson m.fl.) har överklagat Svea Hovrätts dom om klander av föreningsstämmobeslut till Högsta domstolen och HD har meddelat att de kommer att ta upp målet.

Föreningen har anlitat samma juridiska ombud som tidigare, Liselott Kristoffersson, i samband med överklagandet till HD. Liselotte bevakar även vår fordran vad avser rättegångskostnader i Tingsrätten och Hovrätten.

Inträffade vattenskador

En vattenskada har inträffat lägenheten Färnebogatan 25 våren 2010. Skadan är åtgärdad, men slutreglering med försäkringsbolaget har ännu ej skett.

Åtgärder för att förbättra värmen

Efter beslut på årsmötet 2010 om att vidta åtgärder för att förbättra värmespridningen i föreningens hus har styrelsen ägnat mycket tid till att undersöka vilka åtgärder som är relevanta. Styrelsemedlemmar har under våren varit på fastighetsmessa, bjudit in representanter för företag till styrelsemöte, anlitat konsulter i branschen och även ringt runt till många andra bostadsrättsföreningar för att få råd.

Därefter kom styrelsen fram till att man behöver byta ut stamventilerna för fjärrvärmens i källaren på varje hus för att få en rättvis fördelning av fjärrvärmens. De befintliga var tyvärr i för dåligt skick att justera och den ursprungliga inställningen hade ändrats under åren. Styrelsen beslöt även att byta alla radiatorventiler i husen på samtliga element. Vi begärde in offerter från tre VVS-firmor och beställde därefter arbetet från Sandbäckens VVS Service AB.

Arbetet pågår och avslutas i februari 2011.

Dränering

Markarbete och återplacering av entrétrappan efter dränering vid Farstavägen 39 har utförts under 2010.

Fukt har konstaterats i källaren Färnebogatan 45. Styrelsen har fattat beslut om att gräva upp och dränera på Färnebogatan 43, 45 och 47. Arbetet är beställt och sker under våren -11.

Ny hyresuppsägningstid för garage

Villkoren för garagehyresavtalen har setts över och hyresgästernas uppsägningstid för garagen har avkortas till två månader.

Särskild granskning

Revisionsfirman Leif Hermansson, som utför granskning av föreningens verksamhet 2006 och 2007, har lämnat en rapport, som delats ut till alla medlemmar. Granskningen beslutades på en extra föreningsstämma då 10% av föreningens medlemmar hade krävt en sådan granskning.

Rapporten omfattar fem områden:

- **Informationsbrist**
 - Ingen anmärkning
- **Avgiftshöjning**
 - Ingen anmärkning
- **Principer vid fördelning av kostnader för skador**

- Revisorn har fått information från de som krävt revisionen att föreningen har betalat för två vattenskador genom ljusbrunnar på Färnebogatån och att föreningens princip är att dessa fönster hör till de boendes eget ansvar. Därmed anser revisorn att föreningen inte har följt sin princip.
- Styrelsens kommentar:
Den ena vattenskadan, som nämns i rapporten, har inte skett via fönstret i ljusbrunnen.
Den andra skadan har reglerats enligt föreningens och de boendes försäkringsbolag. Styrelsen var först inte säker på var gränsen för föreningens ansvar gick, och konsulterade därför SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum) som gjorde bedömningen att skador via ljusbrunnarna rörde föreningens försäkring. Styrelsen valde att lita till SBCs expertråd. I övriga fall av skador på husen har revisorn inte hittat något att anmärka på i granskningen.
- **Kostnader för bullerplank**
 - Kostnaderna för åren 2006 och 2007 har sammanställts, men det är enbart en delsumma då planket färdigställdes året efter.

Snöröjning av tak

Beslöt att använda "skatteavdrag för husarbete"/ "rutavdrag" för snöröjningen av hustaken. 50% har fakturerats medlemmarna, som sedan fått tillbaka summan via avgiftsreduktion. Resterande 50% godkändes som skatteavdrag.

Containerupplag

Det misspyrdande upplaget fanns på ett område på Farstaängen, som enligt stadsplanen, är avsett för idrottsverksamhet.

Lisbeth Crabo Ljungman har på uppdrag av styrelsen skrivit till idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret som därmed under våren tagit bort containerupplaget från Farstaängen.

Arkitekten, Birger Nygell, som ritade föreningens radhus, avled 2010

Föreningen var representerad vid begravningen och hedrade honom genom att skänka pengar till Vi-skogen enligt önskemål från familjen.

Övriga underhållsarbeten:

- Tre gupp läggs ut på gångarna i Kampö för att tvinga ner hastigheten.
- Den döende tallen i Kampö har tagits ner.
- Renovering har utförts av motorvärmare både i Kampö och Hartsö
- Dagvattenledningar har spolats.
- Klotter på planket har fotograferats, polisanmälts och målats över direkt.
- En avfuktare har inköpts för att snabbt kunna torka ut fukt vid bl a vattenskador.
- Ramona har haft kontakt på polisen och satt upp fem nya grannsamverkansskyltar.
- Hål i marken utanför garage i Hartsö har lagats
- Ny dammsugare till tvättstugan har inköpts.
- Ett antal läckande yttertak har lagats av plåtslagare. Farstavägen 33-39 har fått förstärkning av hängrännor.

Kampö och Hartsö får grön klassificering

Stadsmuseet skriver:

”Stockholms Stadsmuseum ansvarar för att peka ut och definiera kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Stockholms stad. Klassificeringen används i det dagliga arbetet inom kommunens förvaltningar bland annat i samband med detaljplanering och bygglovsprövning.” Områden har klassificerats som blå, gröna, gula och gråa, där det blåa motsvarar byggnadsminne i kulturminneslagen. Serpentinens radhusområden har klassificerats som gröna, vilket betyder att ”fastigheten är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”. Detta innebär bl a att våra byggnader inte får förvanskas, ändringar ska utföras varsamt och att bebyggelsens karaktär ska bibehållas enligt Plan- och bygglagen.

Som ägare och förvaltare av en kulturhistoriskt värdefull byggnad bör man beakta följande:

- Att större till- och påbyggnad undviks.
- Att husets ursprungliga fasad och takmaterial bibehålls och att tilläggsisoleringar undviks.
- Att husets ursprungliga färgsättning bibehålls.
- Att byggnaden underhålls kontinuerligt med metoder och material som är anpassade till husets ursprungliga utformning, särdrag och byggnadsteknik.
- Att ursprungliga planlösningar bibehålls och att eventuell kulturhistoriskt värdefull inredning bevaras.
- Att tidstypisk markplanering och växtlighet bevaras.

För kännedom:

Senaste jämförelsetal för bostadsrättsföreningar år 2009

	Genomsnittsförening Kr/ kvm	Brf Serpentina Kr/ kvm
Intäkter	617	562
Taxebundna kostnader	193	159
Räntekostnader	182	34
Avskrivningar	62	81
Kassaflöde	-248	30
Anläggningstillgångar	10436	1575
Eget kapital	5830	200
Långfristiga skulder	5031	1220