

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen

Åsöterrassen

2012

Spar denna värdehandling



Kallelse till föreningsstämma

Tid **Torsdagen den 23 maj 2013 klockan 18.00**

Lokal **Åsö gymnasium, lilla matsalen, Blekingegatan 55, Stockholm**

Dagordning

1. Stämmans öppnande och val av ordförande för stämman
 2. Godkännande av dagordningen
 3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
 4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
 5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
 6. Fastställande av röstlängd
 7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
 8. Föredragning av revisionsberättelse
 9. Fastställande av resultat- och balansräkning
 10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
 11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
 12. Fråga om arvode
 13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 14. Val av revisionsföretag
 15. Val av valberedning
 16. Stadgeändring §18
 17. Stadgeändring §26
 18. Inkomna motioner/ärenden från medlemmarna
 19. Stämmans avslutning
- Frågestund efter stämman

Stockholm den 22 april 2013

STYRELSEN
Bostadsrättsföreningen Åsöterrassen

Styrelsen för BRF ÅSÖTERRASSEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammanställning

Bo Ström, ordförande

Annica Helin, vice ordförande, ekonomiansvarig (1/1 - 30/9)

Jan Burgos, sekreterare, vice ordförande (1/10 - 31/12)

Hans Sandahl, ledamot och ekonomiansvarig (1/10 - 31/12)

Helena Rovira, ledamot

Johan Jartelius, suppleant

Johanna Lauritsen, suppleant

Revisorer

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Inger Sandahl, sammankallande, Per Brännström och Göran Lönnborg

Fastighet

Gamen 11, Stockholm

Fastighetens taxeringsvärde är 173 412 000 kr, varför byggnadsvärde 103 400 000 kr

Fastighetens markareal 1 593 kvm.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 879 kvm, varav 6 326 kvm utgör lägenhetsyta

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2012.

Styrelsens medlemmar har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Styrelsen har haft 15 st protokollförda möten.

Av föreningens 71 medlemslägenheter har under året har 10 överlåtits.
Ingen andrahandsuthyrning har varit aktuell.

Lägenhetsfördelningen är:

1rok 2rok 3rok 4rok 5rok 6rok 7rok 8rok
6st 38st 4st 19st 1st 1st 1st 1st

Lokaler:

Föreningen upplåter fem st lokaler med hyresrätt.

Lokal 1 hyrs av Delta AB, gäller till den 28 februari 2014.

Lokal 2 och 3 hyrs av Åsö Konditori & Bagari, gäller till den 1 mars 2016.

Lokal 4 och 5 hyrs av Ekstrands Tandvård AB, gäller till den 30 juli 2016.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret har skötts av Storholmen Förvaltning AB. Den veckovisa driften av fastigheten har skötts av Driftia AB, som varje vecka gjort tillsyn av fastigheten. Delar av styrelsens medlemmar har däremellan gjort ronderingar i fastigheten, med främst Hans Sandahl i spetsen, för att se ifall något akut problem uppstått.

Föreningen har påbörjat ett antal renoveringsprojekt, dels med anledning av byggfel och framförallt beroende på att fastigheten nu är 13 år gammal och vikten av att hålla fastigheten fortsatt fräsch har prioriterats av styrelsen. Detta medför självklart diverse olägenheter för våra medlemmar och är förknippat med kostnader. Styrelsen har dock varit enhälligt överens, om att dessa renoveringsprojekt är nödvändiga.

Under året slutfördes förhandlingarna, beträffande de skadade badrummen, med Skanska och byggförsäkringsbolaget.

Förlikningsavtal träffades i februari med de båda motparterna och föreningen erhöll ersättning för att åtgärda de 33 st badrum, som av sakkunniga hade bedömts ha så pass allvarliga fel att de måste åtgärdas. Under sommaren skickade styrelsen ut offertförfrågan till ett antal entreprenörer och under hösten genomfördes förhandlingar med offertgivarna och den 8 november träffades avtal med DiPart Entreprenad AB.

Projektet startade sedan den 12 november med ansvariga från DiPart och som projektledare från föreningen utsågs ordförande Bo Ström av styrelsen.

Arbetet har delats upp i totalt 5 st etapper och arbetet skall totalt sett vara avslutat i början av juni 2013.

Under augusti påbörjades arbetet med att måla om balkongräckena, fönsterkarmar och byta ut vissa skadade fönsterkarmar. Arbetet påbörjades på fasaden mot baksidan, men under oktober fick arbetet avslutas temporärt med anledning av det dåliga och regniga vädret. Under våren 2013 kommer arbetet att återupptas och genomföras runt hela fastigheten.

Vi har under sommaren genomfört uppfräschning av samtliga portar och dess träpartier med ommålning och omlackning. Även de stora svarta staketen i trädgårdarna har slipats ner och målats om, så att de ser fräscha ut igen.

Under sommaren genomförde vi förbättringar i lägenheterna 181, 182, 281, 282, 381 och 382, alla lägenheter på de översta våningsplanen. De drabbades av läckage vid balkongdörrarna och skadan innebar att det kom in regnvatten vid kraftiga regn och hårda ostliga eller västliga vindar. Våra hantverkare konstaterade att orsaken var en felkonstruktion från byggtiden, som nu är åtgärdad.

Hösten 2012 beslutade styrelsen att begära in offerter från ett antal entreprenörer, för renovering våra trädgårdar. Planen är att arbetet skall starta upp under våren 2013.

Under september har Netel AB på uppdrag av Stokab färdigställt anslutande av fastigheten till Stokabs fibernät. Styrelsen har inte tagit beslut om ett eventuellt fastighetsnät.

Pubkvällar i vinkällaren har i begränsad omfattning genomförts. Anslutningen har dock varit begränsad, trots försöket att variera veckodagar för träffen.

Vinkällaren har varit relativt ofta uthyrd till våra medlemmar. Administrativt har detta hanterats av Johanna Lauritsen och Johan Wain Jartelius.

Inbrott, vandaliseringar, klotter och åverkan på kodlås och portar har varit omfattande, vilket har medfört onödiga kostnader. Dessvärre har vi haft inbrott i källarförråd, trots införande av det nya nyckelbricksystemet.

Alla nya medlemmar i föreningen har fått ett välkomstpaket med blomma och boken "Att bo i bostadsrätt" och ett dokument som benämns "Trivselregler".

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter och hyror, tkr	4 868	4 660	4 218	5 016	4 914
Driftnetto, tkr	1 395	1 656	1 608	2 208	2 837
Res efter finansnetto, tkr	- 695	- 185	679	689	331
Balansomslutning, tkr	176 620	173 815	174 069	173 088	173 782
Fond för yttre underhåll, tkr	2 825	2 525	2 310	2 010	1 710
Soliditet, %	63,8	65,3	65,3	65,2	64,6
Årsavg.nivå bostäder, kr/kvm	565	565	565	548	527

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	6 252 236
årets omföring till yttre reparationsfond	-300 000
årets förlust	- 694 825
	5 257 411

disponeras så att

omföring från yttre rep.fonden enligt stämman	-614 230
i ny räkning överföres	5 871 641
	5 257 411

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 868 445	4 660 328
Övriga intäkter och bidrag	2	-959	10 149
		4 867 486	4 670 477
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	3,4	-1 441 661	-1 369 461
Underhåll och reparationer	5	-797 354	-255 335
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-241 035	-236 562
Övriga fastighetskostnader	6	-80 905	-297 688
Arvoden	7	-113 186	-105 621
Föreningens övriga kostnader	8	-73 861	-163 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-724 856	-586 571
		-3 472 858	-3 014 425
Driftnetto		1 394 628	1 656 052
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	53 334	43 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 142 787	-1 884 530
Resultat efter finansiella poster		-694 825	-184 782
Årets resultat		-694 825	-184 782

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	167 220 000	167 530 000
Till-/ombyggnationer, byggnadsrenoveringar	12	1 382 852	1 797 708
		168 602 852	169 327 708
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		168 606 352	169 331 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		171 441	108 945
Övriga fordringar		31 043	25 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	348 687	88 612
		551 171	222 659
Kassa och bank		7 462 311	4 260 904
Summa omsättningstillgångar		8 013 482	4 483 563
Summa tillgångar		176 619 834	173 814 771

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		104 640 000	104 640 000
Yttre reparationsfond		2 825 363	2 525 363
		107 465 363	107 165 363
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 952 236	6 437 018
Årets resultat		-694 825	-184 782
		5 257 411	6 252 236
Summa eget kapital		112 722 774	113 417 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	58 638 039	58 638 039
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		159 624	219 485
Aktuella skatteskulder		6 459	22 090
Övriga skulder		40 444	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 052 494	1 517 558
		5 259 021	1 759 133
Summa eget kapital och skulder		176 619 834	173 814 771
Ställda säkerheter	17		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		66 860 000	66 860 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Årsavgifter och hyror

	2012	2011
Hyror, lokaler	1 151 552	967 983
Fastighetsskatt, lokaler	144 120	119 572
Årsavgifter, bostäder	3 572 773	3 572 773
	4 868 445	4 660 328

2 Övriga intäkter och bidrag

	2012	2011
Räntebidrag	0	2 572
Övriga intäkter	-959	7 577
	-959	10 149

3 Drift och skötsel

	2012	2011
El		
Fjärrvärme	200 810	243 165
Vatten och avlopp	790 815	731 079
Sophämtning	107 111	65 427
Fastighetsskötsel och beställningar	85 742	92 573
Snöröjning	86 439	87 544
Trädgård	6 999	3 881
Städ	19 489	19 068
Mattvätt	75 598	82 394
OVK	31 150	28 722
Övriga drift och skötselkostnader	30 970	4 871
	6 538	10 737
	1 441 661	1 369 461

4 Arvode fastighetsskötsel

	2012	2011
Arvode fastighetsskötsel	0	9 000

5 Underhåll och reparationer

	2012	2011
Reparationer och underhåll, låsinstallationer	6 719	127 836
Reparationer och underhåll, vatten och avlopp	0	25 938
Reparationer och underhåll, värme- och kylsystem	24 765	10 428
Reparationer och underhåll, ventilationssystem	26 901	19 195
Reparationer och underhåll, kabel-TV	8 762	8 540
Reparationer och underhåll, hissinstallationer	51 563	51 233
Reparationer och underhåll, övriga	678 644	12 165
	797 354	255 335

6 Övriga fastighetskostnader

	2012	2011
Fastighetsförsäkring		
Förvaltningsarvode	87 038	78 577
Konsultarvoden	85 723	86 886
Övriga fastighetskostnader	-132 059	130 028
	40 203	2 197
	80 905	297 688

7 Arvode styrelse

Löner, ersättningar och sociala kostnader

	2012	2011
Arvode styrelse	90 000	90 000
Övriga sociala kostnader	23 186	15 621
	113 186	105 621

8 Föreningens övriga kostnader

	2012	2011
Revisionsuppdrag	19 038	28 158
Mäklarakvoden	0	77 970
Kontors och förbrukningsmaterial	3 933	7 730
Telefon och IT	13 575	11 690
Bankkostnader	3 860	5 165
Föreningsavgifter	11 119	11 119
Övriga kostnader	22 336	21 355
	73 861	163 187

9 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,23 %
Inventarier	20 %
Till-/ombyggnad	20 %

10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntor, bank mm	51 408	42 357
Räntor, hyror och avgifter	1 802	787
Räntor, skattefria	124	552
	53 334	43 696

11 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	133 575 000	133 575 000
Mark	37 675 000	37 675 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 250 000	171 250 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 720 000	-3 410 000
Årets avskrivningar	-310 000	-310 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 030 000	-3 720 000
Utgående planenligt restvärde	167 220 000	167 530 000
Taxeringsvärden byggnader	103 400 000	103 400 000
Taxeringsvärden mark	70 012 000	70 012 000
	173 412 000	173 412 000

12 Till-/ombyggnationer, byggnadsrenoveringar

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 074 279	0
Inköp	0	2 074 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 074 279	2 074 279
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-276 571	0
Årets avskrivningar	-414 856	-276 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-691 427	-276 571
Utgående redovisat värde	1 382 852	1 797 708

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	86 254	79 196
Webforum Europe AB	3 344	3 344
Com Hem AB	2 257	2 191
Björn Persson Plåtslageri	0	3 881
Stockholm Vatten	5 040	0
Siemens	1 792	0
Dipart	250 000	0
	348 687	88 612

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 640 000	2 525 363	6 437 018	-184 782
Årets omföring yttre rep.fond		300 000	-300 000	
Disposition av föregående års resultat:				
Årets resultat			-184 782	184 782
Belopp vid årets utgång	104 640 000	2 825 363	5 952 236	-694 825

15 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek, ränta 2,7%	9 600 000	9 600 000
Stadshypotek, ränta 2,7%	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek, ränta 2,7%	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek, ränta 2,7%	6 538 039	6 538 039
Stadshypotek, ränta 2,94%	15 000 000	15 000 000
SBAB, ränta 3,01%	9 500 000	9 500 000
	58 638 039	58 638 039

Samtliga skulder har 90 dagars räntebindningstid.

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	77 646	128 733
Aviserade avgifter/hyror	511 917	502 055
Förutbetalda försäkringsersättning, reparationsåtagande	0	486 335
Förutbetalda försäkringsersättning, skada mur	10 852	279 443
Ers Byggförsäkring	4 285 940	0
Övriga interimsskulder	166 139	120 992
	5 052 494	1 517 558

17 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:
Fastighetsinteckningar

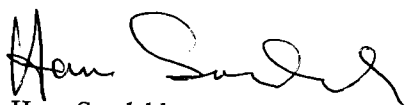
2012-12-31

2011-12-31

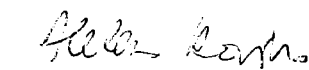
66 860 000

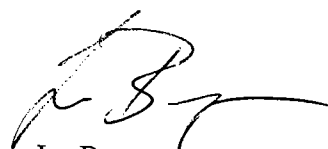
66 860 000

Stockholm den 20/3 2013


Hans Sandahl


Bo Ström


Helena Rovira


Jan Burgos

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 /4 2013.



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åsöterrassen, org. nr 769600-3107

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åsöterrassen för år 2012.

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 dessa 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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 mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Åsöterrassens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Åsöterrassen för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 april 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Förslag till stadgeändring 18 §

I 18 § föreningens stadgar föreskrivs följande:

18 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Valberedningens förslag till styrelse skall bifogas kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas, då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Stadgebestämmelsen avviker, när det gäller tiden för utfärdande av kallelse till föreningsstämma, från vad som föreskrivs i 7 kap 8 § första stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Enligt den bestämmelsen får kallelsen utfärdas tidigast fyra veckor före stämman. Den skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma, om inte stadgarna föreskriver längre tid.

Regeln om den tidigaste tidpunkten för kallelse till stämman, fyra veckor före stämman, kan inte sättas ur spel genom en stadgeändring om tidigare kallelse. Allt för tidiga kallelser har bedömts olämpliga. Av det sagda framgår att föreningens stadgar på denna punkt strider mot lag. Detta har också påtalats för styrelsen av Bolagsverket. Stadgarna bör därför enligt 9 kap. 23 § bostadsrättslagen ändras lämpligen genom ett första beslut på 2012 års föreningsstämma och ett andra beslut på den därpå följande stämman år 2013.

Styrelsen *föreslår* att 18 § föreningens stadgar ges följande lydelse:

18 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Valberedningens förslag till styrelse skall bifogas kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast *fyra* veckor före stämman. *Kallelsen* skall utfärdas senast *två* veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas, då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Förslag till stadgeändring 26 §

I 26 § föreningens stadgar föreskrivs följande:

26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen. I samband med överlåtelse skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad låta utföra en lägenhetsbesiktning. Besiktningsprotokoll skall överlämnas till styrelsen och brister skall åtgärdas på bostadsrättsinnehavaren bekostnad. Styrelsen kan utse besiktningsman. Detta skall ske innan någon ny bostadsrättsinnehavare får medlemskap i föreningen.

I lydelsen avseende besiktning så avviker stadgebestämmelsen från gällande praxis vid överlåtelse. Vad en lägenhetsbesiktning avser är inte heller definierat. Styrelsen föreslår därför att lydelsen tas bort. Styrelsen *föreslår* att 26 § föreningens stadgar ges följande lydelse:

26 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall köpeskillingen anges. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Stadgarna ändras lämpligen med ett första beslut på 2013 års föreningsstämma och ett andra beslut på den därpå följande föreningsstämman 2014.

Förslag till stadgeändring

I 18 § föreningens stadgar föreskrivs följande.

18 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Valberedningens förslag till styrelse skall bifogas kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas, då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar

Stadgebestämmelsen avviker, när det gäller tiden för utfärdande av kallelse till föreningsstämma, från vad som föreskrivs i 7 kap 8 § första stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Enligt den bestämmelsen får kallelsen utfärdas tidigast fyra veckor före stämman. Den skall utfärdas senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra stämma, om inte stadgarna föreskriver längre tid.

Regeln om den tidigaste tidpunkten för kallelse till stämman, fyra veckor före stämman, kan inte sättas ur spel genom en stadgeändring om tidigare kallelse. Allt för tidiga kallelser har bedömts olämpliga. Av det sagda framgår att föreningens stadgar på denna punkt strider mot lag. Detta har också påtalats för styrelsen av Bolagsverket. Stadgarna bör därför enligt 9 kap. 23 § bostadsrättslagen ändras lämpligen genom ett första beslut på 2012 års föreningsstämma och ett andra beslut på den därpå följande stämman år 2013.

Styrelsen *föreslår* att 18 § föreningens stadgar ges följande lydelse.

18 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens hus. Kallelse till stämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Valberedningens förslag till styrelse skall bifogas kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast *fyra* veckor före stämman. *Kallelsen* skall utfärdas senast *två* veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas, då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar

Styrelsen yttrande på motion till föreningsstämman 2013

Per Brännström, Göran Lönnborg och Inger Sandahl har den 28 februari inkommit med en motion till stämman 2013 i vilken de föreslår en stadgeändring där ordförande till föreningens styrelse väljs av föreningsstämman.

Styrelsen *föreslår* att stämman i enlighet med förslaget beslutar att stadgarnas 19 § ändras så att en ny punkt läggs till precis innan nuvarande punkt m, *Val av styrelseledamöter och suppleanter*, bland de ärenden som skall förekomma på en ordinarie föreningsstämma. Lydelse för ny punkt föreslås till:

m . Val av styrelseordförande.

Stadgarna ändras lämpligen med ett första beslut på 2013 års föreningsstämma och ett andra beslut på den därpå följande föreningsstämman 2014.

Valberedningens förslag till styrelse för bostadsrättsföreningen Åsöterrassen till föreningsstämman 23 maj 2013.

Ordinarie ledamöter:

Bo Ström	1 år kvar
Hans Sandahl	1 år kvar
Leif Alfons	nyval 2 år
Anders Wredfors	nyval 2 år

Suppleant:

Lena Åholm	nyval 1 år
------------	------------

Revisionsföretaget KPMG 1 år kvar

Stockholm 2013-03-24

Valberedning:

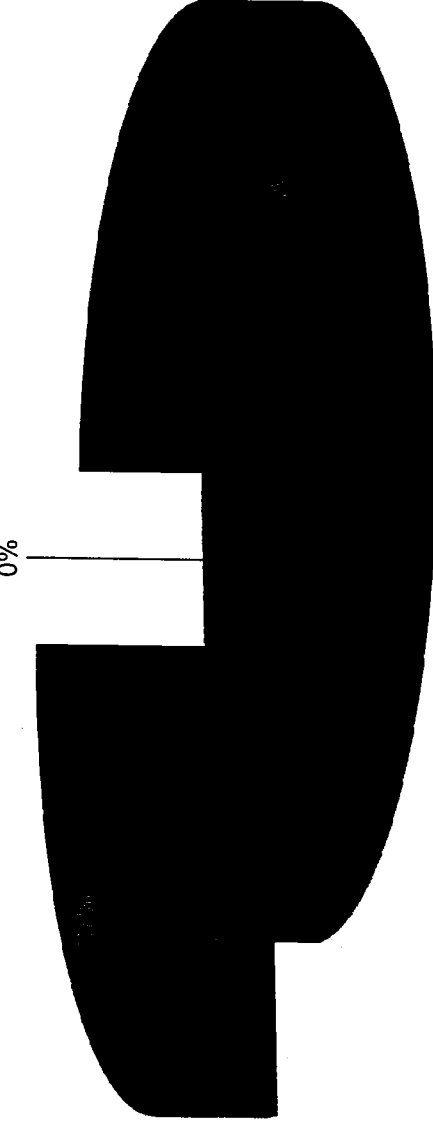
Inger Sandahl s.k.

Per Bränström

Göran Lönnborg

Intäkter 2012- BRF Åsöterrassen

0%

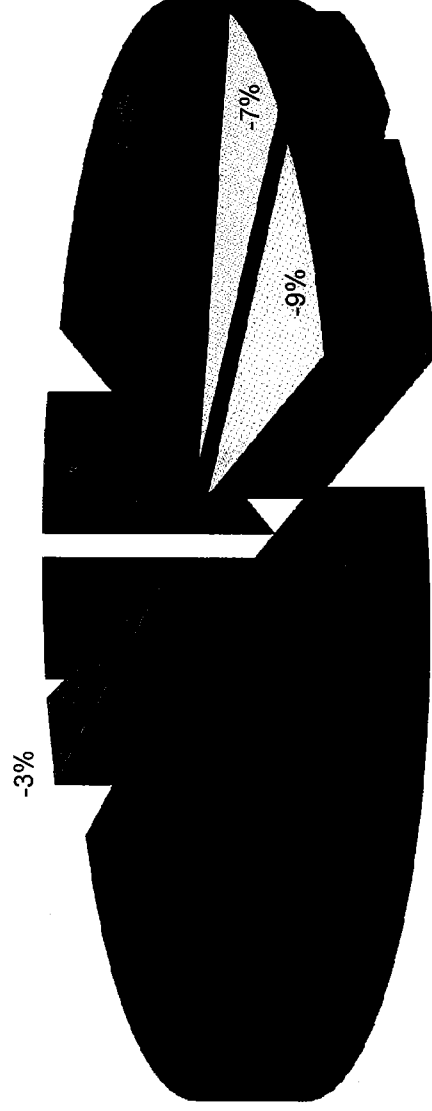


■ Årsavgifter bostäder 3 573

■ Hyresintäkter 1 296

□ Övriga intäkter/räntebidrag -1

Driftskostnader 2012- BRF Åsöterrassen TSEK



■ Löpande reparationer -134

■ Periodiskt underhåll -663

□ EI -201

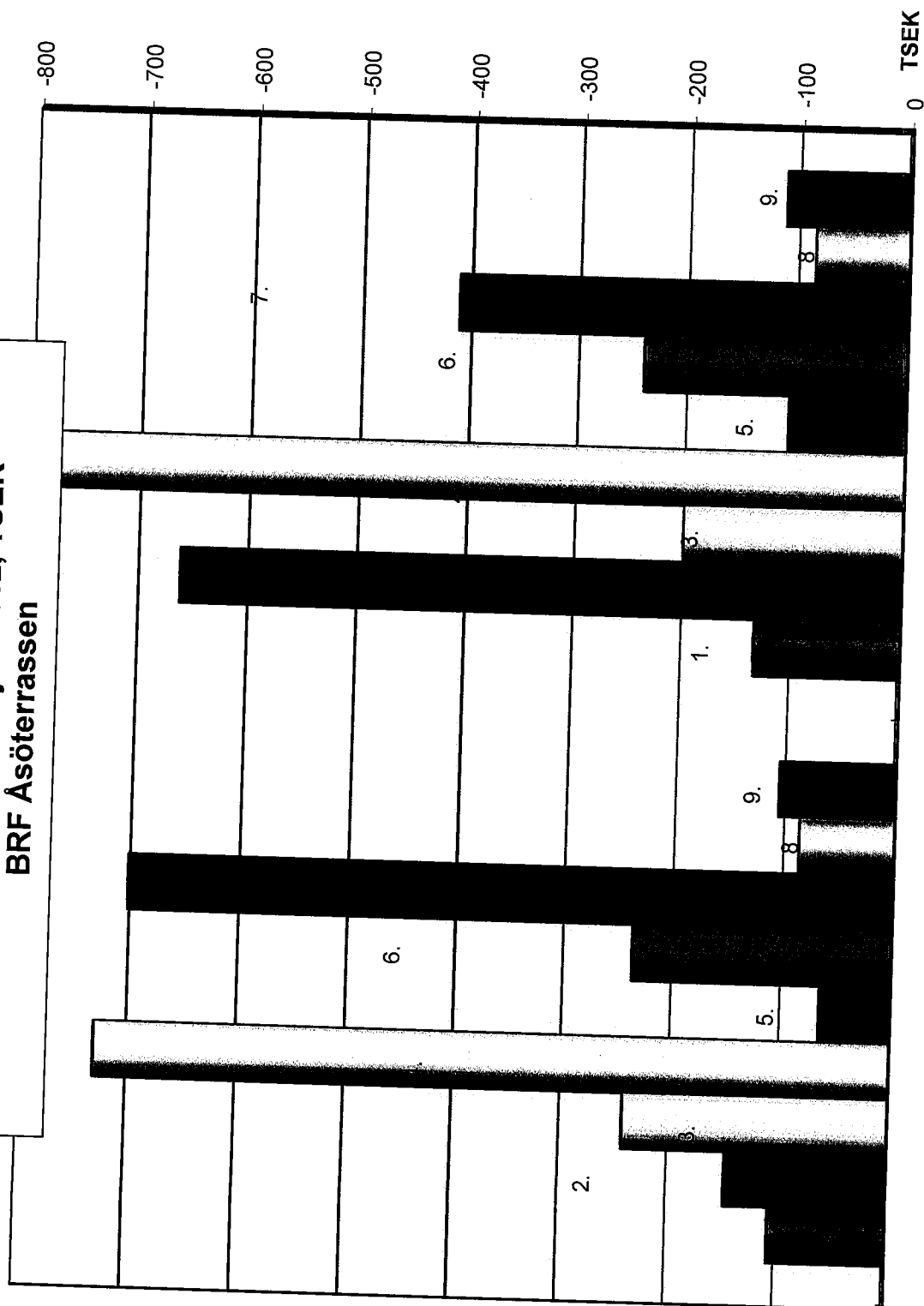
□ Fastighetsskatt -241

■ Övriga driftskostnader -1 310

■ Förvaltningskostnader -86

■ Styrelse -113

Driftskostnader 2011 jmf 2012, TSEK BRF Asöterrassen



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 undertecknad. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

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.

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.

Klipp här-----

FULLMAKT

för

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

----- den ____ / ____ 20__

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del i årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.

Soliditet %

Föreningens egna kapital i procent av balansomslutningen (totala tillgångar).

Resultaträkning

Visar alla föreningens intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Om intäkterna har varit högre än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Avskrivningar

Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnaderna över flera år.

Balansräkning

Redovisar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder på bokslutsdagen.

Anläggningstillgångar

Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar, tillgångar för kortvarigt bruk.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Inkommen faktura under räkenskapsåret som avser kostnader för kommande år. Intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

Avsättningar

I en bostadsrättsförening är det en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningarnas storlek styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Föreningen reparationsfond

Den fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättningar till årligen. Fonden ska resultatmässigt täcka föreningens framtida reparationer.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen. Ej intjänade erhållna intäkter under räkenskapsåret avseende kommande år.

Ställda säkerheter

Visar de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.