

# Årsredovisning 2010

För din bostadsrättsförening



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# KALLELSE

**Styrelsen för Brf Stockholmsblick kallar till ordinarie föreningsstämma !**

**Tid: 2011-05-24 klockan 18.00 – mingel med kaffe och smörgås inleder**

**Plats: Hyresgästföreningens lokal Nybohovsgränd 17, 2tr ner.**

## Dagordning för årsstämma

Stämmans öppnande kl. 18.30

- §1 Fastställande av röstlängd – (pricka av närvaro, en för varje LGH, kolla rösträtt och fullmakt, dela ut ev. röstlapp)
- §2 Val av stämмоordförande
- §3 Val av protokollförare
- §4 Fastställande av förslag till dagordning
- §5 Val av 2 justeringsmän tillika rösträknare
- §6 Fråga om kallelse till stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- §7 Föredragning av styrelsens årsredovisning – Bilaga 1 från EK-förvaltare (skickas ut senast 1 V före mötet)
- §8 Föredragning av revisorernas berättelse – Bilaga 2 från Revisor (skickas ut senast 1 V före mötet)
- §9 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- §10 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- §11 Beslut om resultatdisposition (användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust)
- §12 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår – Bilaga 3 från Valberedning (skickas ut senast 1 V före mötet)
- §13 Val av styrelseledamöter och suppleanter – forts Bilaga 3 (förslag från valberedning)
- §14 Val av revisorer – forts Bilaga 3 (skickas ut senast 1 V före mötet)
- §15 Val av valberedning – forts Bilaga 3 (skickas ut senast 1 V före mötet)
- §16 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor "Propositioner" samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden "Motioner"  
1 motion från medlemmarna har inkommit - Bilaga 4 från Medlem/Styrelse (skickas ut senast 1 V före mötet)
- §17 Stämmans avslutande

# Årsredovisning

## Brf Stockholmsblick

Org.nr 769615-4371

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### Förvaltningsberättelse 2010

#### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Stockholmsblick registrerades 2006.11.13. Föreningen förvärvade 2008 byggnad samt tomträtten Reservoaren 5 i Stockholms Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme

Föreningens fastighet består av 1 bostadshus i 10 våningar

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	16 st	832 kv.m
3 rum och kök	9 st	594 kv.m
4 rum och kök	13 st	1 151 kv.m
Total bostadsarea uppgår till		2 577 kv.m
Garage	8 st i gemensamhetsanläggning	
Parkeringsplatser	18 st i gemensamhetsanläggning	

#### Styrelsen 2010

Karl Lindholm	Ledamot, ordförande
Karl Hjelm	Ledamot, kassör
Gabriella Bartha	Ledamot, sekreterare
Jay Lin	Ledamot
Ronnie Johansson	Ledamot
Dan Quan	Suppleant (1)
Robert Falk	Suppleant (2)
Inger Tengqvist	Suppleant (3)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen.

#### Revisorer

BOREV Revisionsbyrå	Revisor
BOREV Revisionsbyrå	Revisorssuppleant

#### Valberedning

Åsa Runeström	Sammanställande
Johan Werner	

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2010.05.27. Styrelsen har under 2010 haft 8 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Växthuset Utveckling AB (fastighetsskötsel och städ), Ownit (bredband), Canal Digital (Kabel-TV), Hellsten och Stockholm Stad Trafikkontoret (renhållning), Stockholm vatten (vatten/avlopp), Fortum Värme (fjärrvärme), Fortum Distribution (elnät), Fortum Markets (el), Stockholms Stad Exploateringskontoret (tomträtt), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), WIAB Service (teknisk jour/service), Electrolux (tvättstugeservice).

Föreningen anlitar Nordea för lån och bankkonto.

## Överlåtelser

Under 2010 har 6 överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten. Detta finns detaljerat beskrivet som bilaga till ansökningsblanketten, som styrelsen har tillgänglig.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 20 982 kr, varav reparationer 20 982 kr.

## Avgiftsändringar

Årsavgifter, avgiften för bredband/TV och hyror för garage och p-platser förblev oförändrade under 2010.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 128 tkr	2 089 tkr	545 tkr
Rörelseresultat (tkr)	847 tkr	834 tkr	93 tkr
Balansomslutning (tkr)	86 985 tkr	87 056 tkr	87 009 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	716 kr	716 kr	699 kr

## Verksamheten under 2010

Verksamheten under 2011 bestod av att försköna vår trädgård, utrusta cykelrummet med cykelkrokar samt bevakning av 2-års garantibesiktning tillsammans med Besqab.

Då vi inte har någon lokal för styrelsemöten har ett litet styrelseförråd ställts i ordning på plan 10 för förvaring av föreningens och styrelsens material. Styrelsen har under året tagit på sig flera arbetsuppgifter för att göra besparingar åt föreningen. Dessutom har arbetet i gemensamhetsanläggningen/samfällighetsföreningen kommit igång, vår förening har där 2 representanter.

## Verksamheten under kommande år

Under 2011 handlar föreningsarbetet mycket om fortsatt bevakning av 2-års garantibesiktning och att de åtgärder som noterades blir genomförda.

Styrelsen kommer att prioritera förbättringar av husets säkerhet, satsa på vår hemsida och arbeta för att i möjligaste mån hålla kostnaderna så låga som möjligt.

I övrigt ska föreningen jobba för att alla i vårt hus känner trivsel och medverkar för husets bästa.

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	26 425 kr
Årets resultat, överskott	<u>125 743 kr</u>
	152 168 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	45 000 kr
Ur yttre reparationsfonden lanspråkats	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>107 168 kr</u>
	152 168 kr

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER		Not	2009	
	2010				
Årsavgifter	1 845 396			1 822 926	
Hysesintäkter	166 757	2 012 153	1	149 365	1 972 291
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	116 157	116 157	2	116 934	116 934
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 128 310</u>			<u>2 089 225</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 125 185		3	-1 104 014	
Administrationskostnader	-53 375			-49 000	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	-1 178 560	4	0	-1 153 014
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-20 982			-6 223	
Planerat underhåll	0	-20 982		-21 012	-27 235
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-81 523		5	-75 315	
Inventarier	0	-81 523		0	-75 315
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		847 245			833 661
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	1 319			0	
Räntebidrag	55 183			75 791	
Räntekostnader	-778 004	-721 502		-848 028	-772 237
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		125 743			61 424
Statlig skatt		0			0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>125 743</u>			<u>61 424</u>

**BALANSRÄKNING**

	<u>2010</u>	<u>Not</u>	<u>2009</u>	
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Fastigheten	86 324 333	5	86 405 856	
Inventarier	0	86 324 333	0	86 405 856
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Medlemsavgifter/hyror	0		0	
Övriga fordringar	43 813	6	120 521	
Förutb kostnader och uppl intäkter	143 109	186 922 7	184 236	304 757
<b>Kassa och bank</b>		<u>473 867</u>		<u>344 900</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>86 985 122</u>		<u>87 055 513</u>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatsskapital	65 935 000	8	65 935 000	
Yttre reparationsfond	43 823	65 978 823	8 823	65 943 823
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	26 425		0	
Årets resultat	125 743	152 168	61 424	61 424
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut		20 435 772 9		20 508 249
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	88 000		81 523	
Leverantörsskulder	93 803		65 891	
Egna skatteskulder	0		90 098	
Upplupna kostnader	142 341	10	182 244	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	94 215	418 359	122 261	542 017
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>86 985 122</u>		<u>87 055 513</u>
<b><u>Ställda panter</u></b>				
Fastighetsinteckningar		20 765 000		20 765 000
<b><u>Ansvarsförbindelser</u></b>		Inga		Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

### **NOT NR 1**

	<b><u>Hysesintäkter</u></b>	
	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Hyra garage	71 406	53 302
Hyra parkering	<u>95 351</u>	<u>96 063</u>
SUMMA	<u>166 757</u>	<u>149 365</u>

### **NOT NR 2**

	<b><u>Övriga intäkter</u></b>	
	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Bredband	114 000	90 288
Övriga intäkter	<u>2 157</u>	<u>26 646</u>
SUMMA	<u>116 157</u>	<u>116 934</u>

### **NOT NR 3**

	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Fastighetsskötsel, städ	72 909	86 401
Fastighetsskötsel, extra tjänster	12 839	8 463
Obligatoriska besiktningar	9 950	0
Hisskostnader	938	3 379
Serviceavtal	13 266	9 727
El	76 226	71 563
Värme	288 822	266 588
Vatten	46 291	38 570
Sophämtning	39 466	36 289
Gemensamhetsanläggning	11 178	40 000
Försäkringar	18 980	18 981
Tomträttsavgäld	380 320	380 320
Kabel TV	101 537	103 968
Förbrukningsinventarier	15 219	4 887
Revision	9 400	8 000
Arvoden, förtroendevalda	7 992	8 991
Övriga fastighetskostnader	<u>19 852</u>	<u>17 887</u>
SUMMA	<u>1 125 185</u>	<u>1 104 014</u>



**NOT NR 4**

**Fastighetskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 2009. Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift 2009-2013 och betalar halv kommunal fastighetsavgift 2014-2018.  
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 5**

**Reservoaren 5**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Beräknat taxeringsvärde:</b>	51 800 000	46 780 000
Byggnadsvärde	36 000 000	36 580 000
Markvärde	<u>15 800 000</u>	<u>10 200 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>51 800 000</u>	<u>46 780 000</u>

Fastighetens beräknade taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	51 800 000	46 200 000
Lokaler	0	580 000

**Bokfört värde:**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Byggnader</b>	86 500 000	86 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 144	-18 829
Årets avskrivningar	<u>-81 523</u>	<u>-75 315</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 667	-94 144
Utgående restvärde enligt plan	<u>86 324 333</u>	<u>86 405 856</u>

Byggnaden skrivs av enligt plan.

**NOT NR 6**

**Övriga fordringar**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Besqab	43 810	48 211
Skattkonto	3	55 731
Försäkringsskada	0	16 079
Dubbelbetalning	0	500
Ownit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<u>43 813</u>	<u>120 521</u>

**NOT NR 7**

**Förutbet kost/Upplup intäkter**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Förutbetald bredbandskostnader	26 892	0
Webbhotell	324	0
Förutbetald tomträttsavgäld	95 080	95 080
Upplupet räntestöd	0	45 095
Förutbetald vattenkostnad	0	3 985
Förutbetald försäkringskostnad	20 813	18 980
Upplupna räntebidrag	<u>0</u>	<u>21 096</u>
<b>SUMMA</b>	<u>143 109</u>	<u>184 236</u>

**NOT NR 8**

**Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	65 935 000	8 823	0	61 425
Disposition av 2009 års resultat		35 000	26 425	-61 425
Årets resultat				125 743
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>65 935 000</u>	<u>43 823</u>	<u>26 425</u>	<u>125 743</u>

**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Skuld</b>
Nordea	<u>20 523 772</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN	<u>20 523 772</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering	-88 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER	<u>20 435 772</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2015.12.31	20 083 772

**NOT NR 10**

**Upplupna kostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Upplupna räntor	111 466	118 437
Upplupet revisionsarvode	9 000	8 000
Övriga upplupna kostnader	<u>21 875</u>	<u>55 807</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>142 341</u>	<u>182 244</u>

Stockholm

Karl Lindholm

Gabriella Bartha

Karl Hjelm

Ronnie Johansson

Jay Lin

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 13/5-2011

Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

#### **Stockholmsblick**

Org. Nr 769615-4371

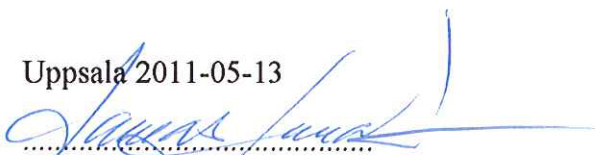
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Stockholmsblick** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala 2011-05-13



.....  
Tomas Jonasson  
*Godkänd revisor*

## Bilaga 3 Valberedningens förslag verksamhetsåret 2011

### Valberedningens förslag till arvoden för styrelsen verksamhetsåret 2011

- Till ledamöter och suppleanter ska utgå ersättning med 999 kr per person.
- Ledamöter och suppleanter har rätt att under år 2011 få ersättning för utlägg i samband med måltid som vid ett tillfälle intas gemensamt med maximalt 600 kr per person.

Enligt Skatteverkets ”Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar” (SKV 378 utgåva 7) ska bostadsrättsföreningar betala arbetsgivaravgifter ”om den sammanlagda ersättningen till en person uppgår till minst 1 000 kr under inkomståret.” Genom den föreslagna ersättningen undviker Brf Stockholmsblick kostnaden för arbetsgivaravgifter och administrationen av dessa.

### Valberedningens förslag till styrelse för Brf Stockholmsblick verksamhetsåret 2011

Valberedningen har gått ut med förfrågan till medlemmarna och efter detta föreslagit nedanstående.

Kalle Lindholm	ledamot
Gabriella Bartha	ledamot
Niklas Kaunits	ledamot
Jay Lin	ledamot
Ronnie Johansson	ledamot
Dan Quan	1 suppleant
Helen Bouvin	2 suppleant
Amin Jeppson Dadoun	3 suppleant
Inger Tengqvist	4 suppleant

### Valberedningens förslag till revisorer för Brf Stockholmsblick verksamhetsåret 2011

BOREV revisionsbyrå AB

### Valberedning

Föreslås av föreningsstämman.

Hej

Vi skulle vilja att vi diskuterar vinter och sommarskötseln.

Eftersom vi gemensamt på ett möte beslutade att vi ska göra arbetet själva och på så sätt spara pengar i föreningen så är det ju en förutsättning att alla hjälps åt, det ska inte vara frivilligt. Om inte alla vill bidra till detta så ska det justeras ekonomiskt på något sätt. Det känns orättvist att vi ska spara pengar åt dom som inte har lust att hjälpa till, med undantag för dom med fysisk begränsning och kanske även styrelsen som vi tycker gör ett jättejobb som det är.

Hälsningar  
Tina & Per

## Svar på motion gällande Självförvaltning

Styrelsen i Brf Sockholmsblick har tagit fram gällande lag, begärt in offert på arbetet och sammanställt olika förslag för diskussion och eventuellt beslut. Medlemmarna har tidigare röstat på att föreningen ska sköta om trädgården och snöskottningen själva, så kallad "Självförvaltning. Till detta har föreningen investerat i gräsklippare och verktyg, m m.

Om alla bidrar genom att vara aktiva och hjälpa till med Sommar- Vinterskötsel och Vår- Höststädning så kan föreningen ha en chans att hålla kostnaderna nere. Det är trevligt att jobba tillsammans och man är mera mån om det man sköter om själv. Vi har många aktiva i föreningen, bland annat en 89-årig dam som är med på städdagarna och sopar och plockar lite för att försköna vår lilla täppa. Vi har trots allt trevligt tillsammans med kaffe, grillning och tipspromenad som exempel.

### Förslag 1: Lägg ut på entreprenad

Vi avslutar självförvaltningen och anlitar entreprenör för att hantera arbetsuppgifterna. Detta skulle föra med sig en höjning av årsavgiften för att endast klara omkostnaderna för uthyrning av arbetsuppgifterna gällande Vår- Höststäd, och Sommar- Vinterskötsel. (En höjning förutom den eventuella ordinarie.) Samtidigt mister vi samhörigheten och omtanken om vårt hus och gransämjan.

Ex. 1 Om entreprenör sköter all Vår- Höststäd, och Sommar- Vinterskötsel tvingas föreningen lägga de faktiska kostnaderna för uppdraget på entreprenör. Som räkneexempel använder vi oss av den offert som vi har fått vilket skulle innebära en höjning med ca:  
 $465kr+444kr+456kr+3296kr = 4661kr/12 = 388kr/månad$  och lgh

Ex. 2 Om entreprenör tar Sommar- Vinterskötsel innebär det enligt räkneexempel en höjning med ca:  $456kr+3296kr = 3752kr/12 = 312kr/månad$  och lgh

Ex. 3 Om entreprenör tar Vinterskötsel innebär enligt räkneexempel en höjning med ca:  
 $3296kr/12 = 274kr/månad$

### Förslag 2: Avgiftsbelägga ej deltagande

#### Vår- och Höststäddagar

Om man inte kan delta just den dagen men vill göra rätt för sig så kan man vid anmälan be att få en arbetsuppgift tilldelad sig. Om man inte utför sin uppgift får man en påminnelse för att åtgärda. Om man trots påminnelsen inte gör sin uppgift inom någon vecka noteras detta och avgiften debiteras på årets sista avi eller vid avflyttning på sista/extra avi.

**Vårstäd= 444kr avgift för att inte delta.**

**Höststäd=465kr avgift för att inte delta.**

### Sommar- och Vinterskötsel

Man ska meddela sin avsikt att delta eller ej vid anmälan. Om man inte kan delta just den veckan men vill göra rätt för sig så kan man byta vecka med någon annan i schemat. Om man inte utför sin uppgift får man en påminnelse för att åtgärda. Om man trots påminnelsen inte gör sin uppgift snarast, noteras detta och avgiften debiteras på årets sista avi eller vid avflyttning på sista/extra avi.

**Sommarskötsel = 456kr avgift för att inte delta.**

**Vinterskötsel = 3296kr avgift för att inte delta**

**Förslag 3: Höjning av årsavgiften samt avgiftssänka avgift för deltagande.**

Beroende på vilken aktivitet man deltar i får man en avgiftsänkning med ovan nämnda belopp. Förslag 2 och 3 kräver att anmälan görs i god tid. Om det inte finns tillräckligt med folk som ställer upp måste styrelsen anlita entreprenör.

**Förslag 4 Om vi inte lejer ut arbetet och inte inför avgift.**

Alternativ 4 innebär att vi inte gör någonting utöver vad som sker idag. Styrelsen måste då verka för att få fler att delta i det gemensamma ansvaret.

Hur kan styrelsen få fler/alla att ställa upp?

Sätta upp alla på schema för att få alla att ta sitt ansvar?

### **Styrelsens förslag till stämman**

Styrelsen välkomnar diskussion på stämman och tar till sig synpunkterna som framkommer. Styrelsen föreslår sammanfattningsvis att stämman låter styrelsen arbeta vidare med frågan för att återkomma med ett svar.

# Självförvaltning offerter

## Offertförfrågan Städdagar

Vi skulle vilja få offert från er på Grovstad.

Enligt våra beräkningar brukar tidsåtgången vara : 3timmar på ca 18 personer.

detta skulle ge 54 timmar per gång.

Vad har du för åsikt om detta?

### **Vårstäddag V18,.**

Det som behöver göras är: (Städa innebär - plocka ut, sopa, svabba, torka av väggar, dörrar, maskiner).

Sopa upp vintergrus

Rensa rabatt

Plocka skräp

Städa Cykelrum

Städa Återvinningsrum

Städa Barnvagnsrum

Städa Verktygsförråd

Städa Tvättstugan

Städa Vindsförrådsgångar

Städa Källarförrådsgångar

Städa trapphus

Städa våningsplan, väggar o dörrar

Plantera och sköta om växter

### **Höststäddag V42.**

Det som behöver göras är: (Städa innebär - plocka ut, sopa, svabba, torka av väggar, dörrar, maskiner).

Kratta löv

Rensa rabatt

Plocka skräp

Städa Cykelrum

Städa Återvinningsrum

Städa Barnvagnsrum

Städa Verktygsförråd

Städa Tvättstugan

Städa Vindsförrådsgångar

Städa Källarförrådsgångar

Städa trapphus

Städa våningsplan, väggar o dörrar

Plantera och sköta om växter

**Hämta vintersand till tunnan**

### **Offert svar Städdagar enligt ovan:**

**Fast pris per gång: 13 500:- Eller löpande per timme, timkostnad 330:-**

**+moms**

Vårstäd=  $16875/38=444$  Höststäd= $16875+812(\text{sandhämtning})=465\text{kr}$



## **Offert förfrågan Sommarskötsel**

Vi skulle vilja få offert från er på sommarskötsel.

Enligt våra beräkningar skulle det vara :

**från V18 – V40 totalt 34,5 timmar, Gräsklippning, bevattning, rensa rabatt, noppa blomknoppar, sopa entréplan, skräpplock, rapportera till styrelsen om något är skadat.**

## **Offert svar Sommarskötsel enligt ovan:**

**21 veckor, from 1 maj – tom 30 september**

**13 860:- för perioden +moms**

17325 / 38 lgh =456kr

## **Offert förfrågan Vinterskötsel**

Vi skulle vilja få offert från er på vinterskötsel.

Enligt våra beräkningar skulle det vara :

**från V44 – V15 totalt 168 timmar, Snöskottning, sandning, sopning, och istapps koll samt rapportering om istappar till styrelsen.**

Platser som ska skötas om är Gångväg fram till entré, gångväg till sidoutgångsdörr och cykelrum, framför soprumsdörr, framför källarutgång och röklucka (se ritning). Istapps koll innebär syning av tak, rännor, balkonger, entrétak. Om det finns istapps bildning sätts skylt upp och detta rapporteras sedan till styrelsen så att åtgärd kan beställas.

## **Offert svar Vinterskötsel enl ovan:**

**Garantibelopp för jourhållning: 2 500:-**

**From 1 november, tom 17 april = 24 veckor**

### **Vardagar:**

495:- / per röjningstillfälle

### **Helger:**

798:- / per röjningstillfälle

### **Övriga kostnader:**

Påfyllning av sandningssandlåda.....650:-/gång

Bortforsling av snö – lastbil inkl förare ..... 800:-/tim

Upplagsplats för snö anvisas av beställaren

Moms tillkommer på alla priser.

Vinterskötseln består av, röjning av Gångväg fram till entré, gångväg till

sidoutgångsdörr och cykelrum, framför soprumsdörr, framför källarutgång och röklucka. Istapps kontroll innebär kontroll från mark.

$2500\text{kr} + (24 \cdot 5 \cdot 495\text{kr}) + (24 \cdot 2 \cdot 798\text{kr}) = 100204 + \text{moms} = 125255\text{kr} / 38\text{lgh} = 3296\text{kr}$

# Självförvaltning enl. lag

## Bakgrund

Riksdagen har antagit en lag som innebär att avdrag från den ordinarie årsavgiften/hyran, som en bostadsrättshavare/hyresgäst får för att utföra förvaltningsuppgifter av enklare slag (så kallad självförvaltning) skall undantas från skatteplikt.

Med förvaltningsuppgifter av enklare slag menas till exempel trappstädning och trädgårdsskötsel, det vill säga göromål som i normala fall kan utföras av alla bostadsrättshavare/hyresgäster.

Reglerna omfattar avdrag på hyra i hyreslägenhet, avgift i bostadsrättsförening, bostadsförening, bostadsaktiebolag och annan därmed jämförbar upplåtelse- eller ägandeform. Förslaget gäller också näringsidkare som i egenskap av hyresgäst får i uppdrag att utföra här aktuella förvaltningsuppdrag.

Lagen, som trädde i kraft den 1 juli 1997, tillämpas från och med 1998 års taxering på nedsättningar i årsavgift/hyra gjorda efter den 1 juli 1997.

Nedsättningen av årsavgiften/hyran skall grunda sig på den egna lägenhetens andel av den totala kostnaden för den aktuella förvaltningskostnaden. Detta innebär att den totala kostnaden för exempelvis trappstädning i en fastighet skall tas med i beräkningen även om självförvaltningen endast omfattar halva städningen.

Med uttrycket "lägenhetens andel" avses fördelningen enligt huvudtalet, det vill säga att en lägenhet motsvarar en andel, oavsett lägenhetsyta. Finns exempelvis tio lägenheter i fastigheten motsvarar således varje lägenhets andel en tiondel. Eventuell hyresrabatt utöver denna andel beskattas på vanligt vis.

Vid beräkningen av det skattefria utrymmet skall kostnaden för förvaltningen fastställas utifrån gällande marknadspris i varje enskilt fall.

Kostnaden skall fördelas lika på samtliga lägenheter i fastigheten. Det är bara kostnaden för den aktuella åtgärden som omfattas, vilket innebär att det endast är den totala kostnaden för den eller de typer av åtgärder som ingår i självförvaltningen som får ligga till grund för beräkningen. Ingår exempelvis endast trappstädning i självförvaltningsöverenskommelsen kan inte också kostnader för trädgårdsskötsel läggas till grund för beräkningen.

Omfattas båda dessa förvaltningsåtgärder av överenskommelsen skall beräkningen å andra sidan grundas på den beräknade totalkostnaden för båda åtgärderna, oavsett hur bostadsrättshavarna/hyresgästerna har fördelat arbetet mellan sig.

## Räkneexempel

Ett räkneexempel ger följande vid handen. Anta att hälften av bostadsrättshavarna i en bostadsrättsförening med tio medlemmar, alltså fem stycken, deltar i självförvaltning avseende trappstädning och trädgårdsskötsel. Den totala kostnaden för trappstädningen är 3

000 kr per månad. De fem medverkande tar över halva trappstädningen, vilket innebär att den inbesparade kostnaden i denna del är 1 500 kr. Kostnaden för trädgårdsskötseln uppgår till 2 000 kr per månad. Detta arbete övertas helt och hållet av de fem medverkande bostadsrättshavarna.

Den totala inbesparade kostnaden är således 3 500 kr ( $1\,500 + 2\,000$ ) per månad, vilket innebär 700 kr per deltagande bostadsrättshavare och månad ( $3\,500 / 5$ ). Det skattefria taket utgör däremot en tiondel av den totala kostnaden eftersom det bor tio bostadsrättshavare i fastigheten; det vill säga 500 kr ( $1/10$  av  $[3\,000 + 2\,000]$ ).

Om hela besparingen om 700 kr vardera dras av på månadsavgiften för de fem bostadsrättshavarna som deltar i självförvaltningen, blir således endast 500 kr skattefria. De överskjutande beloppet på 200 kr skall tas upp till beskattning på sedvanligt vis.

Vidare skall de som deltar i självförvaltningen få samma ersättning oavsett hur mycket var och en faktiskt har arbetat. Hänsyn skall dock tas till den tid bostadsrättshavaren/hyresgästen har bott i fastigheten, samt om denna tid endast avser viss del av året.

Av detta följer att det skattefria takbeloppet för en bostadsrättshavare som har bott i fastigheten under halva året skall beräknas utifrån de förvaltningsåtgärder som har vidtagits under denna tid. Den omständigheten att han för hela året räknat kan komma att få ett lägre avdrag på årsavgiften än övriga bostadsrättshavare utesluter inte skattefrihet.

En annan situation utgörs av att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren avtalar om att avdrag på årsavgiften endast skall göras vid ett eller ett fåtal tillfällen per år.

Det förhållandet att det ackumulerade avdraget i sådana fall kan komma att helt motsvara, eller till och med överstiga, den ordinarie årsavgiften för den period avdrag görs medför inte att skatteplikt uppkommer.

Om en bostadsrättshavare vid sidan av de åtgärder som omfattas av självförvaltningen åtar sig att mot ersättning utföra även andra arbeten för bostadsrättsföreningens räkning, är denna ersättning skattepliktig enligt vanliga regler. Härvid saknar det betydelse ur beskattningssynpunkt om denna ersättning utgår i form av ytterligare avdrag på årsavgiften eller på annat sätt.

Det saknar också betydelse om dessa arbetsuppgifter är mer speciella, eller om de är av samma karaktär som de som omfattas av självförvaltningen.

Självförvaltningens omfattning måste fastställas i ett avtal mellan föreningen och medlemmarna för att de ovan presenterade reglerna skall vara tillämpliga.

Innan ett system med självförvaltning införs måste föreningen kontrollera så att detta är förenligt med stadgarna. Detta beror på att reglerna om självförvaltning, där en fördelning enligt huvudtalet används, strider mot den föreningsrättsliga likabehandlingsprincipen.

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

