

Inbjudan Ordinarie Stämman 2020

Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården

Ordinarie föreningsstämma lördag den 30 maj 2020

Kl 14:30 Ordinarie föreningsstämma.

Stämman hålls till följd av Coronapandemien utomhus på föreningens innergård

Dagordning enligt föreningens stadgar vid ordinarie föreningsstämma i Brf Sjöträdgården.

Tillsammans med denna inbjudan får du:

1. Formell kallelse inklusive dagordning enligt föreningens stadgar vid ordinarie föreningsstämma i Brf Sjöträdgården
2. Verksamhetsberättelse (§8)
3. Revisionsberättelse (§9)
4. Resultat- och balansräkning, underhållskostnader samt föreningens lån (§10)
5. Valberedningens förslag till ny styrelse och revisorer (§14, 15)

Medlemmar som ej kan närvara bör göra sin röst hörd via fullmakt.

Välkomna!

Styrelsen

Kallelse Ordinarie Stämma

Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården

Org.nr 70 20 01-9423

Härmed kallas föreningens medlemmar till

Ordinarie föreningsstämma  **Lördagen den 30 maj 2020**

Program:

kl 14:30 Ordinarie föreningsstämma.

Stämman hålls till följd av Coronapandemien utomhus på föreningens innergård

Dagordning enligt föreningens stadgar vid ordinarie föreningsstämma i Brf Sjöträdgården.

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
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 revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Redogörelse för planerat underhåll .
18. Inkomna motioner
19. Övriga anmälda ärenden
20. Stämmans avslutande

Medlemmar som ej kan närvara bör göra sin röst hörd via fullmakt.

Välkomna!

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården

Organisationsnummer: 702001-9423

Verksamhetsberättelse 2019

Föreningens styrelse avlägger följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2019-01-01 till och med 2019-12-31

Vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 valdes följande styrelse:

Till ordinarie ledamöter valdes Emma Lennartsson (2år) samt omvaldes Agnetha Jörlemo(1år) och Fredrik Söderström (1år). Kvarstod som ledamöter gjorde Lars Hellsten (1år), Bengt Littorin (1år), Anders Pikkuniemi (1år) samt Joel Pirard (1år)

Styrelsen har under året haft följande roller:

Bengt Littorin Ordförande, Lars Hellsten Sekreterare, Emma Lennartsson kassör. Övriga ledamöter har varit Anders Pikkuniemi, Joel Pirard, Agnetha Jörlemo samt Fredrik Söderström med varierande uppdrag

Som revisorer har Ulf Boman och Ulf Stenberg verkat med Josefin Boman som suppleant.

Verksamhet

Styrelsen har under 2019 haft 10 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande Styrelseprotokoll innehållande frågor som diskuterats samt beslut har distribuerats till medlemmarna.

Det mest anmärkningsvärda under året var att föreningens medlemmar utsattes för en inbrottsvåg med flera fullbordade inbrott och ett flertal försök med materiell förstörelse till följd. Efter att en person gripits så slutade inbrotten. Vi kan konstatera att vi fick beröm av polisen för vårt gemensamma engagemang och vår uppmärksamhet.

En ny omgång radonmätningar har genomförts i föreningen i några hus upptäcktes förhöjda värden. Sedan dess så har det pågått arbete med att åtgärda dessa.

Vi har under året inventerat våra avloppsledningar utifrån ritningar. Vi har haft kontakt med Stockholm Vatten för att säkerställa att de har koll på sina ledningar inom vårt område. Föreningen har också påbörjat en inventering av husen för att få tillförlitliga och aktuella ritningar samt uppgifter om husens skick.

Föreningen har tjuvat garageportar ett arbete som fortsätter till våren.

Vi har påbörjat ett arbete med yttre snickerier där staket mm kommer att renoveras successivt.

Under sommaren så gjordes en säkerhetsbesiktning av lek redskapen. Anmärkningarna åtgärdades under höstens städdag

Vi har också träffat Trafikverket angående förbifarten för att framföra synpunkter och få information.

För att sänka kostnaderna för vår försäkring har föreningen under året bytt försäkringsbolag till Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm.

Föreningen har, som traditionen bjuder, genomfört städdagar på vår och höst. I år så utökades de till två helger för att öka möjligheten att delta. Som vanlig så har städdagarna avslutats med korvgrillning och samvaro på innergården.

Under året 2019 har vi anlitat Asiya för vinterunderhåll av vår gata vad gäller plogning/sandning och vårens sandupptagning.

Brf Sjöträdgården är en liten förening vars största tillgång är medlemmarnas eget engagemang. Många medlemmar hjälper till med smått och stort såsom att ta hand om hantverkare under dagtid och att stödja föreningen med sin kunskap i specifika frågor. Vi har också ett antal grupper för speciella frågor. Gruppernas medlemmar är inte valda utan deltar utifrån egen önskan och eget intresse.

Ekonomi

Brf Sjöträdgårdens intäkter består av avgifter från medlemmarna. År 2019 uppgick dessa till 1,7 miljoner kronor (exklusive avgifter för värme och vatten, där medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning). Under 2019 har föreningen även fått en intäkt på 33 946 kronor från Folksam, som en konsekvens av ett tidigare försäkringsärende.

Stora delar av föreningens kostnader är fasta. Det handlar till exempel om tomträttsavgäld (224 975 kronor), fastighetsskatt (242 136 kronor) och kostnader för bredband, el, försäkringar, tv, snöröjning och återvinning. Den kostnadspost som varierar mest över åren är reparation och underhåll. Här har en rad planerade åtgärder genomförts under 2019, samtidigt som föreningen har fått hantera en del akuta åtgärder, exempelvis i form av fuktskador. De totala kostnaderna för reparation och underhåll uppgick till 546 925 kronor. Styrelsen bedömer dock att föreningens underhållsbehov är större än så, och avsätter därför 126 000 kronor till den yttre reparationsfonden.

Under 2019 har föreningen lagt om sina lån hos Swedbank. Sex tidigare lån har ersatts av tre nya, och föreningen har gjort amorteringar på 80 559 kronor. Vid utgången av 2019 uppgick de totala lånen till 2 683 227 kronor. Föreningen har uttaga pantbrev på 4 454 000 kronor.

Fastigheten är sedan den 1 september 2019 försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Lån per 2019-01-01	2 763 786 kronor
Amorteringar under året	80 559 kronor
Lån per 2019-12-31	2 683 227 kronor

En uppställning av föreningens lån redovisas i bilaga.

Arvodet till styrelse och revisorer, exklusive arbetsgivaravgifter, uppgår till 46 268 kronor, vilket motsvarar nästan ett prisbasbelopp. Dessutom ersätts kassören för bokföringen med ett halvt prisbasbelopp.

Föreningens ekonomiska ställning redovisas i bifogad resultat- och balansräkning.

Styrelsen föreslår att 2019 års överskott på 61 771 kronor balanseras i ny räkning.

Avgiften

Under året har avgiften höjts ytterligare för att hantera höjningen av tomträttsavgälden. Dessutom ytterligare en del i linje med tidigare resonemang för att kunna hantera framtida större renoveringar.

Övriga händelser

Efter sommaren så startades ett byggprojekt av en ny huvudvattenledning för Stockholm i vårt direkta närområde. Det har inneburit en hel del störningar för våra medlemmar. Projektet skall vara avslutat innan sommaren 2020.

Hässelby den 14 april 2020



Bengt Littorin



Emma Lennartsson



Joel Pirard



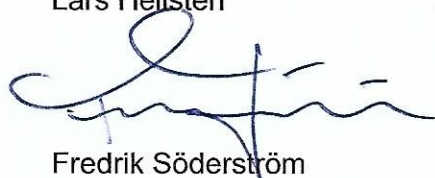
Lars Hellsten



Anders Pikkuniemi



Agnetha Jörlema



Fredrik Söderström

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjöträdgården

Undertecknade som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Sjöträdgårdens räkenskaper och förvaltning för år 2019, får härmed efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Vi har granskat föreningens räkenskaper samt tagit del av styrelsens ekonomiska redovisning, protokoll och övriga handlingar, vilka lämnar upplysning om föreningens verksamhet under år 2019.

Eftersom den av oss företagna granskningen inte givit upphov till någon erinran, får vi tillstyrka

- att resultaträkning och balansräkning fastställs
- att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Hässelby den 25:e april 2020



Ulf Boman



Ulf Stenberg

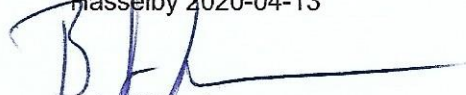
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖTRÄDGÅRDEN

organisationsnummer 702001-9423

Resultaträkning 2019-01-01 - 2019-12-31

(kronor)	12/31/2019	12/31/2018	12/31/2017
Årsavgifter	1 701 214	1 620 196	1 543 016
Ränteintäkter	0	0	12
Pantsättnings och överlåtelseavgifter	465	4 303	3 360
Övriga intäkter	33 946	0	0
Summa intäkter	1 735 625	1 624 499	1 546 388
Maskiner & inventarier	-6 589	-11 243	0
Reparation & underhåll	-546 925	-170 782	-707 346
Renhållning, containrar	-50 446	-63 005	-66 724
Snöröjning & takskottning	-38 438	-45 751	-27 376
El	-31 513	-27 075	-26 404
TV	-37 948	-36 496	-36 496
Tomträttsavgäld	-224 975	-199 875	-170 107
Försäkringar	-84 863	-96 930	-89 102
Bredbandskostnader	-69 565	-53 640	-53 640
Administrativa kostnader	-1 773	-10 164	-7 894
Redovisningstjänster	-23 650	-22 750	-22 400
Räntor	-26 302	-26 168	-26 245
Arvoden, styrelse & revisorer	-46 268	-45 499	-44 800
Arbetsgivaravgifter	-20 215	-20 984	-20 661
Skatter	-242 136	-230 646	-206 784
Övriga löpande kostnader	-21 245	-25 690	-19 450
Avskrivningar byggnader	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivning bredbandsinstallation	-25 000	-25 045	-35 647
Avsättning yttre reparationsfond	-126 000	-106 821	-65 009
Summa kostnader	-1 673 850	-1 268 564	-1 676 085
Resultat	61 771	355 935	-129 697

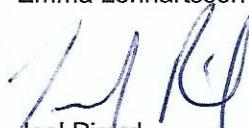
Hässelby 2020-04-13


Bengt Littorin


Emma Lennartsson


Anders Pikkuniemi


Lars Hellsten


Joel Pirard


Agnetha Jörlema


Fredrik Söderström

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖTRÄDGÅRDEN

organisationsnummer 702001-9423

Balansräkning 2019-01-01 - 2019-12-31

(kronor)	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	3 978 239	4 053 239	4 128 284
Fastighet	5 650 469	5 650 469	5 650 469
Tillbyggnation	565 327	565 327	565 327
Ack avskrivningar fastighet och tillbyggnad	-2 362 823	-2 312 823	-2 262 823
Fiberinstallation	282 250	282 250	282 250
Ackumulerade avskrivningar fiberinstallation	-156 984	-131 984	-106 939
Omsättningstillgångar	1 599 113	1 268 247	1 048 487
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	174 459	277 038	293 276
Swedbank	1 383 479	988 375	743 797
Skattekonto	41 175	2 834	11 414
Summa tillgångar	5 577 351	5 321 486	5 176 771

Eget kapital och skulder

Eget kapital	1 735 056	1 547 284	1 084 528
Inträdesavgifter	7 100	7 100	7 100
Grundavgifter	674 000	674 000	674 000
Fond för yttre reparationer	538 983	412 983	306 162
Dispositionsfond/balanserat resultat	453 201	97 266	226 962
Årets resultat	61 771	355 935	-129 696
Skulder	3 842 296	3 774 202	4 092 243
Fond för inre reparationer	96 852	96 852	103 299
Lån i Swedbank	2 683 227	2 763 786	3 079 806
Upploopna kostnader	335 807	241 074	223 075
Skatteskuld	61 353	19 456	19 453
Förskottsbetalda årsavgifter	442 308	425 303	405 049
Förskottsbetalda värmeavgifter	218 325	214 164	218 958
Avräkning värme/vattenavgifter	4 424	13 567	42 603
Summa eget kapital och skulder	5 577 352	5 321 486	5 176 771

Hässelby 2019-04-13


Bengt Littorin
Emma Lennartsson
Anders Pikkuniemi
Lars Hellsten
Joel Pirard
Agnetha Jörlemo
Fredrik Söderström

Specifikation av underhållskostnader

organisationsnummer 702001-9423

REPARATION OCH UNDERHÅLL	2019	2018	2017
(kronor)			
Reparation & underhåll av byggnader	516 805	159 032	658 055
Underhållsplan	0	62 500	0
Målning av fasader	65 625	0	3 540
Målning garageportar och dörrar	126 000	0	38 720
Reparation av garageposter m.m.	48 695		
Byte av värmemätningssystem, Vodak	0	0	309 023
Reparation av golvvärme byte av ventiler och huvudstamma inkl armaturen	0	0	154 029
Reparation/utredning av vattenläckor/fuktskador	61 674	17 711	93 636
Reparation brand	0	18 976	0
Reparation dörrar och fönster*	36 654	8 750	4 968
Stambytesbidrag	13 420	14 000	6 601
Radonkontroll/undersökning/åtgärder	48 955	4 812	0
Underhåll av hängrännor/takrännor	53 492	28 800	23 638
Trappor och staket m.m.	39 201	0	11 250
Elarbeten	3 752	0	12 650
Övrigt	19 337	3 483	0
Reparation & underhåll mark	18 325	7 167	0
Reparation & underhåll trädgård	11 795	4 583	49 291
Totalt: reparation & underhåll	546 925	170 782	707 346

*) Fönsterreparationen för 36 654 kronor efter inbrott är anmäld till föreningens försäkringsbolag.

Fördelning av kostnader per hushåll

Schablonberäkning 2019

Belopp från resultaträkningen schablonfördelat på 30 delar

	Total	Per år per hushåll	Per månad & hushåll
Reparationer och underhåll	546 925	18 231	1 519
Fastighetsskatt	242 136	8 071	673
Tomträttsavgäld	224 975	7 499	625
Snöröjning och renhållning	88 884	2 963	247
Styrelse, ekonomi, revision	90 133	3 004	250
TV och bredband	107 513	3 584	299
Försäkring	84 863	2 829	236
Räntor	26 302	877	73
Gemensam el	31 513	1 050	88
Övrigt	29 606	987	82
Avskrivningar	75 000	2 500	208
Avsättning	126 000	4 200	350
Total	1 673 850	55 795	4 650

Förteckning över Brf Sjöträdgårdens lån 2019-12-31

Låneinstitut	Lånenummer	Löptid	Räntesats	Typ av lån	Lånebelopp
Totala lån 2018 12 31					2 683 227
Swedbank	327 249-084 95 05	90 dagar	Rörlig	Amorteringsfritt	901 926
Swedbank	327 249-084 94 55	90 dagar	Rörlig	Amorteringsfritt	901 925
Swedbank	327 249-084 94 97	90 dagar	Rörlig	Rak amortering 10 år	879 376

Valberedningens förslag till styrelseledamöter vid årsstämman 2020, Brf Sjöträdgården.

Styrelse

Kvarstår:

Emma Lennartsson (kassör)	1 år
---------------------------	------

Omval:

Agnetha Jörlemo	1 år*
Fredrik Söderström	1 år*
Lars Hellsten	2 år
Anders Pikkuniemi	2 år

Nyval:

Markus Dennerstedt	2 år
Therese Wasell	2 år

Avgår:

Joel Pirard
Bengt Littorin

Revisorer

Omval:

Ulf Stenberg	1 år
Ulf Boman	1 år
Josefin Boman (suppleant)	1 år

Hässelby den 10 maj 2020

Anders Enkvist och Gun Norberg

*Protokollfördes felaktigt som 1-årsförordnande vid förra årsstämman.