



Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Brf Mispeln i Södra Hedvigslund 2018-06-12 för verksamhetsåret 2017.

Plats: Älta Kulturknut, Älta centrum

§1 Stämmans öppnande

Ordförande Jonas Sjöström hälsade alla välkomna och öppnade mötet. Styrelsen presenterade sig.

§2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)

16 medlemmar deltog. Utöver detta deltog 1 icke medlem med fullmakt, 1 medföljande person som inte är medlem och 1 fullmakt för medlem av annan medlem. Se bifogad röstlängd.

§3 Val av ordförande för mötet

Björn Nilsson valdes till ordförande för föreningsstämman.

§4 Anmälan av ordförandens val av sekreterare

Inger Höglund valdes till sekreterare.

§5 Fastställande av dagordningen

Stämman fastställde dagordningen.

§6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet

Till justerare valdes Claes Palmgren, E21, och Philip Tegnér, E01.

§7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Stämman fann att kallelse skett enligt stadgarna.

§8 Föredragning av styrelsens årsredovisning

Björn Nilsson föredrog styrelsens årsredovisning.

§9 Föredragning av revisionsberättelsen

Björn Nilsson föredrog revisionsberättelsen.

§10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställde resultat- och balansräkningen.

§11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman gav styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

§12 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning

Stämman fastställde att årets förlust förs över i ny räkning.

§13 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att följa förslaget om 5 st styrelseledamöter och 4 st suppleanter i enlighet med stadgarna.



§14 Beslut om arvoden

Stämman beslutade att 45 000 kr avsätts till styrelsearvoden inkl sociala avgifter att fritt fördela inom sig. För verksamhetsåret 2017 har styrelsen inte tagit ut något arvode med anledning av den korta perioden från september till december 2017 då medlemmarna övertog föreningen från Småa.

§15 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Till ordinarie ledamöter valdes:

Jonas Sjöström (hus G), Lotta Lundbäck (hus G), Inger Höglund (hus G), Märten Lagerquist (hus G) och Roland Segerman (hus H).

Till suppleanter valdes:

Lina Andersson (hus E), Stefan Lindblom (hus F), Ruth Jaime Lindquist (hus G) och Tommy Johansson (hus H).

§16 Val av revisorer och revisorssuppleanter

Till revisor och revisorssuppleant valdes KPMG AB.

§17 Val av valberedning

Till valberedning valdes:

Marianne Gregghammar (hus G, sammankallande), Niklas Hammarström (hus F) och Daniel Palma Rivera (hus H).

§18 Övriga ärenden

Genomgång av motioner enligt PowerPoint-presentationen (bild 11-15).

- Stämman beslutar att motion 1, 2, 3 och 4 är besvarad. Motion 5 avslås eftersom problemet redan är åtgärdat.

Information från styrelsen (bild 17-22 i PowerPoint-presentationen).

- Garantibesiktningen av våra fastigheter och dess lägenheter kommer att ske i anslutningen till 2-årsdagen av inflyttning för respektive hus. Exakt datum och schema för besiktning bestäms längre fram.
- Hus G – Troligen oktober 2018?
- Hus H – Troligen december 2018?
- Hus E – Troligen januari 2019?
- Hus F – Troligen mars 2019?
- Ni kommer att få en checklista utskickad till er där ni ska ta upp alla eventuella fel och brister ni vill att besiktningsmannen ska titta på. Denna lista ska sedan återsändas styrelsen för sammanställning. Listan används sedan som underlag till besiktningen.
- Tänk på att ni själva är ansvariga för eventuella brister i lägenheterna, styrelsen samordnar bara processen.

- Tänk på att trapphusen ska vara rena från hinder som exempelvis cyklar, barnvagnar eller leksaker som kan försvåra framkomligheten vid eventuell brand.
- I barnvagnsförrådet får endast barnvagnar och barncyklar förvaras samt eventuell säsongsbetonad lek.
- Styrelsen utreder möjligheten och ser över kostnaden med att utöka antalet cykelställ då dessa är underdimensionerade

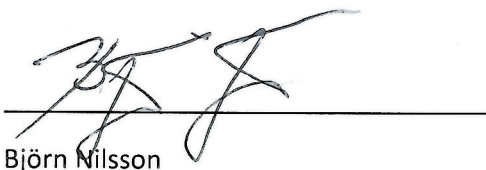


- Vi har alla boende ett gemensamt ansvar för vår förening och det ligger i vårt intresse att våra hus och gårdar sköts på ett hållbart sätt. Styrelsen har varken tid eller kunskap att driva alla frågor
 - Av ovan anledningen skulle vi i styrelsen behöva hjälp från er boende.
 - Förslag på grupper skulle kunna vara: teknik, bygg, drift/skötsel, besiktning, plantering av lediga odlingslotter, grillkvällar m.m.
-
- Styrelsen för Mispeln har träffat Lobelians styrelse två gånger under våren för att lära känna varandra och utbyta erfarenheter.
 - Vi planerar att ses 2 ggr/år (höst/vår) för att driva vissa frågor gemensamt. Exempelvis upphandling av avtal, inköp m.m.
-
- Föreningens lån finns hos Swedbank och är uppdelade i tre lika stora delar på ca 13 miljoner vardera. Bindningstid och ränta:
 - 5 år – 1.67 %
 - 3 år – 1.25 %
 - Rörligt – 0.87 % (Denna ska bindas i slutet av juni 2018)
-
- Tänk på att inte kasta skräp/föremål i dagvattenbrunnarna på parkeringarna
 - Var rädd om hissarna och ställ t ex inte upp dörrarna med tvång. Det är väldigt dyrt att få hissarna lagade och kostnaden får föreningen stå för, vilket innebär att vi alla blir drabbade av det.
 - Våren närmar sig med blomlådor, cyklar och grillning. Ta del av vad som gäller för detta på balkongerna i föreningens trivselsregler som finns på Brf Mispelns hemsida: <http://www.brfmispeln.se/wp-content/uploads/2017/11/Trivselsregler-fo%CC%88r-BRF-Mispeln.pdf>
- Se rubrikerna om balkonger, blomlådor, cyklar och grillning.
- Du hittar även trivselsreglerna under Om Brf Mispeln på föreningens hemsida.
 - Vi planerar att byta portkoder med jämna mellanrum för att förhindra att obehöriga tar sig in i husen. Om du ser någon du inte känner igen - fråga vem den personen ska hälsa på. Mer info kommer senare.
 - Felanmälan, förutom på vitvarorna som ska göras till Siemens, ska ske till NKG. Se mer om det på föreningens hemsida, under Felanmälan.

§19 Stämmans avslutande

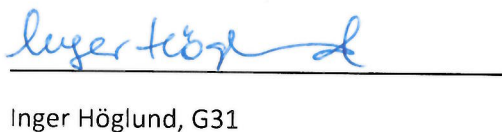
Björn Nilsson tackade för intresset och avslutade stämman.

Ordförande på mötet



Björn Nilsson

Vid protokollet



Inger Höglund, G31



Justeras

Claes Palmgren, E21

Justeras

Philip Tegnér, E01

Övriga frågor

Efter stämman hölls informations- och frågestund från medlemmarna.

- Den svarta lådan på väggen i tvättstugan är till för att styrelsen ska kunna hämta nyckeln till styrelsens förråd.
- I hus H har två boenden (Tommy Johansson och Roland Segerman) noterat att det är svårt att få varmt vatten. Problemet upplevs som störst mitt på dagen då man får spola länge för att det ska komma varmt vatten. Styrelseledamoten Roland har ringt NKG om det. Styrelsen uppmanar till att återigen felanmäla hos NKG.
- Om en boende önskar hyra ut sin bostad i andra hand ska detta godkännas av styrelsen i förväg. Se föreningens hemsida för hur man ska gå tillväga och vilka handlingar som ska lämnas in.

Röstlängd för föreningsstämma

Bf Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund

Datum: 2018-06-07

N Närvarande medlem
 R Röstande medlem
 F Fullmakt

J Ja
 N Nej
 A Avstår

E

Objekt	Namn	Fullmakt			Motion:			Motion:			Motion:			
		N	R	F	J	N	A	J	N	A	J	N	A	
501	Klinta Emma													
501	Tegnér Philip	X	X											
511	Sanatgard Afchay Maryam													
512	Billinger Emilia													
512	Billinger Matilda													
512	Byström Per-Ola													
513	Eklund Tony													
521	Palmgren Claes	X	X											
521	Palmgren Linda													
522	Jernstrand Robin													
523	Andersson Lina													
523	Nenander Sebastian													
531	Skölduf Tomas													
531	Warsäter Cajsa													
532	Gråby Marcus	X	X											
533	Lundqvist David													
533	Rönberg Kajsa													
541	Morin John													
541	Pettersson Sara													
601	Hammarström Niklas	X	X											

F

Motion till nästkommande Stämma i BRF Mispeln

Snöröjning och sandning på P-plats och utanför husen

Det har varit väldigt halt och ojämnt på parkeringen samt utanför husen
Snöröjningen och sandning måste ske mer regelbundet för att undvika
halkolyckor.

Påfyllning av sand bör skötas regelbundet och då bör det finnas några ansvariga.

Vi föreslår att styrelsen ser över detta till nästa vinter så att vi får en säker parkering
och område utanför husen.

Tommy o Virve Johansson
Buxbomsvägen 14 Lgh 1103
138 39 Älta

Svar från styrelsen i Brf Mispeln 2018-05-16

Det är olyckligt att det kom till styrelsens kännedom först i början av vintern 2017/2018 att inget snöröjnings- och sandningsavtal fanns upphandlat av den forra styrelsen. När nuvarande styrelse därför satte igång med att försöka hitta en snöröjare var det svårt att få tag i någon och det dröjde därför till mitten av januari 2018 innan ett avtal fanns på plats. Styrelsens medlemmar hjälpte själva till med att skotta och sanda framför entréerna. Medlemmarna uppmanades också att hjälpa till i mån av tid och ork (om man hade förmåga att göra det). Styrelsen är medveten om att snöröjning och sandning på parkeringarna och i närheten av entréerna till våra fastigheter i vissa fall kunder varit bättre under vintern 2017/2018. Detta kommer att förbättras inför nästkommande vinter i och med att vi planerar för att upphandla ett snöröjningsavtal i ett mycket tidigare skede än senaste

Motion nr. 2

Älta 2018-03-16

Bostadsnäringsförening
Mispeln

Motion till nästkommande stämma i BRF Mispeln

Dålig sikt vid ut och påfart till parkering

Carporten skymmer sikten vid av och påfart till parkeringen.

Kan vara svårt att se bilar som är på väg från eller till parkeringen

Samt barn och vuxna som går eller springer över vår parkering.

Vi föreslår att styrelsen undersöker om det går att sätta upp någon spegel vid in/utfarten för att undvika olyckor

Virve o Tommy Johansson

Buxbomsvägen 14 Lgh 1103

138 39 Älta

Svar från styrelsen i Brf Mispeln 2018-05-16

Styrelsen kommer att undersöka vilka möjligheter det finns för att sätta upp en spegel, eller göra annan åtgärd, för att göra ut- och infarten på våra parkeringar säkrare. Vi avser att kunna lämna besked om åtgärd senast 2018-12-31.

Motion nr. 3

Marianne Greghammar
Busbomsvägen 12
138 39 Aita

Bostadsrättsföreningen
Mispeln

31 MARS 2018

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Mispeln

MOTION

Belysningen på parkering mellan G och H -huset.

Undertecknad anser att belysningen på parkeringen mellan G-och H- huset är undermålig. Nu har vi haft två vintrar i mörker. Den senaste har varit värst med tanke på det dåliga väglaget. Den belysning som finns i carporten når inte ut på gårdsplanen.

Föreslår därför att styrelsen ser över detta och förstärker belysningen innan olyckor eller bilinbrott inträffar.

Vänlig hälsning,

Marianne Greghammar

Svar från styrelsen i Brf Mispeln 2018-05-16

Styrelsen kommer att undersöka vilka möjligheter det finns att utöka belysningen på parkeringarna. Vi avser att kunna lämna besked om åtgärd senast 2018-12-31.

Motion nr. 4

Motioner till föreningsstämman i Brf Mispeln

1. Tomtgränsen

Många som inte bor i föreningen använder föreningens mark mellan hus E och F som någon sorts genväg (trots att det är betydligt enklare att gå på gångvägarna) då de ska gå ner till parken och tillbaka. De använder antingen rampen eller trapporna från parkeringsplatsen och genar över gräsmattan precis utanför vår lägenhet, men även vid lägenheten på bottenplan i hus F. Många genar också över gångvägen precis utanför våra fönster för att sedan gå ner mot lekplatsen. Att de rör sig precis utanför vår lägenhet när det finns gångvägar är något som stör oss, då detta är föreningens mark och inte en allmänning.

Ett annat större problem är att vårt hus, som står nära gångvägen, har en brant slänt ner mot våra sovrumsfönster. Detta är andra vintern som denna sluttning har används som pulkabacke. Man åker då pulka ner för slänten rakt mot vårt ena sovrumsfönster. Vi har fått säga till flera gånger att det är opassande att åka pulka just där och har även behövt skotta bort snö under hela vintern för att det ska framgå att man inte åker pulka där. Det har även hänt att nyfikna barn gått ner och ställt sig och tittat in i sovrumsfönstren, just för att det är så lättillgängligt från gångvägen.

Förslag till åtgärd

Vi har varit i kontakt med Småa tidigare angående tomtgränsen och de har då sagt att huset har byggts närmre gångvägen än vad som var planerat och att det var på tal att plantera ut buskar längst med gångvägen. Vi har inte fått någon återkoppling kring detta.

Vi önskar att man markerar upp tomtgränsen med plantering, särskilt längst gångvägen vid vårt hus, så att det på ett naturligt och enkelt sätt ska framgå att det är en privat mark och inte en allmänning. På bifogad bild på sidan 2 är det markerat med röda linjer vart man exempelvis kan plantera buskar.

2. Utomhusbelysning

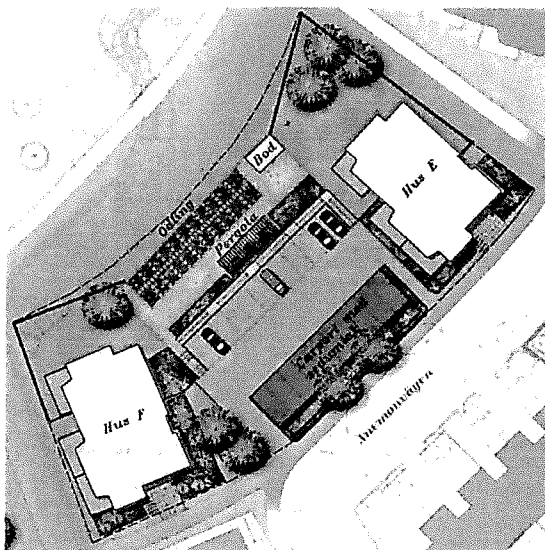
Lamporna som sitter längs med rampen vid parkeringsplatsen och lampan som sitter vid boden är väldigt starka. Då vår lägenhet ligger i direkt anslutning till dessa lampor resulterar detta i att ett starkt, ljusst sken lyser rakt in i lägenheten. Vi har frågat Småa ett flertal gånger sedan vi flyttat in om det går att sänka styrkan och fick till slut svar att de inte vet hur man gör och att de skulle kolla vidare på detta. Vi har inte fått någon återkoppling kring detta.

Förslag på åtgärd

Att sänka styrkan på lamporna till samma nivå som föreningen bredvid oss som har ett mildare och mer behagligt ljus. Ta kontakt med den föreningen och fråga hur de gått tillväga.

Inlämnad av

Philip Tegnér
Emma Klinta
Lägenhet E01



Motion nr. 4

Svar från styrelsen i Brf Mispeln 2018-05-16

Angående 1. Tomtgränsen

Problemet med att barn och vuxna går på Brf Mispelns mark till och från lekparken, i tron att det är en allmänning, är något som drabbar oss vid hus E och F samt hus G och H. Än mer allvarigt är det att barn åker pulka utanför ert sovrumsfönster med risk för att de åker in i fönstret eller ställer sig och tittar in. Styrelsen diskuterat denna problematik flera gånger på styrelsemötena sedan vi tog över föreningen från Småa. Detta är en stor och komplicerad fråga. Vi är väl medvetna om att något behöver göras och styrelsen kommer att fortsätta arbeta med att få fram åtgärder för att förhindra "spring på vår mark" av obehöriga. Styrelsen har som förslag att undersöka vad det kostar att sätta upp ett stängsel/staket just där bamen åker pulka. Vi avser att kunna lämna besked om detta senast 2018-12-31.

Angående 2. Ulomhusbelysning

Phillip Tegnér har gjort en felanmälan till NKG som kommer att titta på belysningens styrka vid nästa rondering 2018-05-24 för att se om några åtgärder kan göras för att sänka styrkan.



ÅRSSTÄMMA 2018

Brf Mispeln Södra Hedvigslund

Dagordning

➤ **Dagordning**

- §1 Stämmans öppnande
- §2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- §3 Val av ordförande för mötet
- §4 Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- §5 Fastställande av dagordningen
- §6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- §7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- §8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- §9 Föredragning av revisionsberättelsen
- §10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- §11 Fråga i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- §12 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- §13 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §14 Beslut om arvoden
- §15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §16 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- §17 Val av valberedning
- §18 Övriga ärenden:
 - Genomgång av motioner enligt bilaga
 - Information från styrelsen
- §21 Stämmans avslutande

Övriga frågor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se länenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karl Jonas Sjöström	Ordförande
Inger Elisabeth Höglund	Sekreterare
Lotta Maria Lise-Lotte Lundbäck	Kassör
Mårten Olov Lagerquist	Ledamot
Roland Ingemar Segerman	Ledamot

Elisabeth Cecilia Därth	Suppleant
Ruth Flavia Jaime Lindquist	Suppleant
David Jimmi Lundqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Per-Ola Byström	Sammanställande
Marianne Greghammar	
Niklas Hammarström	
Daniel Palma Rivera	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-09-20. Årsstämma med överlämnande från SMÅA till ny ordinarie styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Älta 35:425	2016	Nacka
Älta 35:101	2016	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

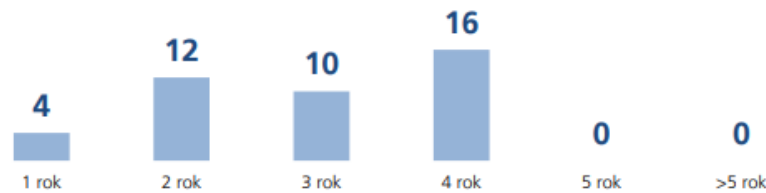
Fastigheterna bebyggdes 2016-2017 och består av 4 flerbostadshus.

Bostädernas totalyta är 3 132 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	I hus G
Tvättstuga	I hus G
Cykelförråd	I hus H

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastigheter AB
Städning	Aina's EcoCleaning AB
Kabel-TV	TeliaSonera
El	Nacka Energi
Vatten och sophämtning	Nacka vatten och avfall
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Plantera Mera
Hissar skötsel	Otis

Föreningens ekonomi

Den 31 mars 2017 gjordes en avräkning för driftskostnader och SMÅA lämnade över ansvaret för driften till föreningen. Fakturan för kostnader utlagda av SMÅA efter avräkningsdatum om totalt 849 562kr inkl moms (68 061kr) har reglerats under första kvartalet 2018.

Budget för 2018 lades tillsammans med representant för SBC i december. Föreningen har en god ekonomi och inga höjningar av avgiften behövs för 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 167 340	110 000
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 935 674	0
Minskning långa fordringar	0	50 000
Minskning kortfristiga fordringar	1 304 971	253 250
Medlemsinsatser	29 700 000	91 620 000
Ökning av långfristiga skulder	0	19 050 000
Ökning av kortfristiga skulder	925 410	134 090
	33 866 055	111 107 340
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	921 304	0
Finansiella kostnader	372 983	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	31 100 000	110 050 000
Minskning av långfristiga skulder	98 500	0
	32 492 787	110 050 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 540 608	1 167 340
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 373 268	1 057 340

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Under uppförande av fastigheten utgår fastighetsavgift med 0,4% av taxeringsvärdet. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av föreningens hus slutfördes under 2017 och bostadsrättshavarna har flyttat in etappvis från september 2016 till februari 2017.

2017-02-07: Inflyttning i F-huset.

Entreprenaden godkändes vid slutbesiktningsmöte 2017-02-24.

Garantitiden har jämkats med hänsyn till olika färdigställandetid och löper 5 år från 2017-02-24.

Föreningens lån slutplacerades i Swedbank 2017-03-31.

Den 31 mars 2017 gjordes en avräkning för driftskostnader och SMÅA lämnade över ansvaret för driften till föreningen.

Föreningen hade 3 st styrelsemöten innan ordinarie föreningsstämman 2016 den 20 september 2017.

Den 20 september tog nuvarande styrelsen över och har haft sammanlagt 2 st styrelsemöten mellan september och december.

Styrelsen har fått en genomgång av föreningens ekonomi tillsammans med SMÅA och Österåker bostadsrättsförvaltning samt en driftsgenomgång tillsammans med Patrik Kock, också från SMÅA.

En hemsida för Brf Mispeln har skapats. Där finns bl a kontaktuppgifter, stadgar och trivselregler.

Styrelsen har satt ihop ordningsregler för gästlägenheten och tvättstugan i hus G.

Office 365, en form av molntjänst, har öppnats för styrelsen för att kunna lagra och dela dokument.

Informationsbrev har skickats ut till medlemmarna via e-post.

Föreningen har gjort inköp av lampor och lysrör så att NKG enkelt ska kunna byta om det behövs när de är här på rondering.

Föreningen har polisanmält klotter på redskapsboden vid hus G och på fasaden till hus H. Klotret har sanerats av NKG.

Föreningen har totalt godkänt 3 st andrahandsuthyrningar, varav 2 st under 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	540
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 548
Soliditet (%)	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-417
Nettoomsättning (tkr)	1 935

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	93 610 000	21 200 000	0	72 410 000
Upplåtelseavgifter	29 640 000	8 500 000	0	21 140 000
Fond för yttre underhåll	106 500	106 500	0	0
S:a bundet eget kapital	123 356 500	29 806 500	0	93 550 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-106 500	-106 500	0	0
Årets resultat	-417 238	-417 238	0	0
S:a ansamlad förlust	-523 738	-523 738	0	0
S:a eget kapital	122 832 762	29 282 762	0	93 550 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-417 238
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 500
summa balanserat resultat	-523 738

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-523 738
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 934 524	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 150	0
Summa rörelseintäkter		1 935 674	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-715 189	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 115	0
Personalkostnader	Not 6	-45 000	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 058 625	0
Summa rörelsekostnader		-1 979 929	0
RÖRELSERESULTAT		-44 255	0
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 983	0
Summa finansiella poster		-372 983	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-417 238	0
ÅRETS RESULTAT		-417 238	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	161 491 375	21 400 000
Pågående byggnation	Not 9	0	110 050 000
Summa materiella anläggningstillgångar		161 491 375	131 450 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 491 375	131 450 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 341	0
Övriga fordringar	Not 10	-849 562	466 750
Summa kortfristiga fordringar		-838 221	466 750
KASSA OCH BANK			
Klientmedel		2 540 608	1 167 340
Summa kassa och bank		2 540 608	1 167 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 702 387	1 634 090
SUMMA TILLGÅNGAR		163 193 762	133 084 090



Balansräkning

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	123 250 000	93 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 11 106 500	0
Summa bundet eget kapital	123 356 500	93 550 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-106 500	0
Årets resultat	-417 238	0
Summa fritt eget kapital	-523 738	0
SUMMA EGET KAPITAL	122 832 762	93 550 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Byggnadskreditiv	Not 12 0	39 400 000
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14 39 104 500	0
Summa långfristiga skulder	39 104 500	39 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14 197 000	0
Leverantörsskulder	25 413	0
Skatteskulder	590 400	0
Övriga skulder	99 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 344 487	134 090
Summa kortfristiga skulder	1 256 500	134 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	163 193 762	133 084 090

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 690 773	0
Hyror parkering	141 402	0
Bredbandsintäkter	87 319	0
Överlåtelse/pantsättning	5 356	0
Gästlägenhet	9 600	0
Öresutjämning	75	0
	1 934 524	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 150	0
	1 150	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	19 870	0
	Fastighetsskötsel beställning	905	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 270	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 370	0
	Städning entreprenad	62 064	0
	Förbrukningsmateriel	5 055	0
		117 534	0
	Reparationer		
	Ventilation	17 500	0
		17 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	216 433	0
	Vatten	89 194	0
	Sophämtning/renhållning	2 097	0
		307 724	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 831	0
		26 831	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	245 600	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	715 189	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	94 576	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	0
	Förvaltningsarvode	48 552	0
	Administration	5 487	0
		161 115	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interrevisor	30 861	0
	Sociala kostnader	14 139	0
		45 000	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 058 625	0
		1 058 625	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 400 000	21 400 000
	Nyanskaffningar	141 150 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	162 550 000	21 400 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 058 625	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 058 625	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 491 375	21 400 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 400 000	21 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	0	110 050 000
		0	110 050 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Avräkning mot Småa AB	-849 562	466 750
		-849 562	466 750
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	106 500	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	106 500	0
Not 12	BYGGNADSKREDITIV	2017-12-31	2016-12-31
	Utnyttjat kreditbelopp	0	39 400 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,870 %	13 101 164	0	2018-03-23
Swedbank	1,250 %	13 100 168	0	2020-03-25
Swedbank	1,670 %	13 100 168	0	2022-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		39 301 500	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-197 000	0	
		39 104 500	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 316 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	39 400 000	39 400 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	30 861	0
Sociala avgifter	14 139	0
Ränta	86 888	0
Avgifter och hyror	212 599	134 090
	344 487	134 090

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två lägenheter har blivit sålda under första kvartalet 2018 och nya medlemmar har godkänts och flyttat in.

Dörrben har monterats på förrådsdörrarna så att de ska gå att hållas öppna i t ex källarförråden då man ska bära ut och in saker där.

Kostnad för kompletterande städning av gästlägenheten har undersökts.

Ett IKEA Business-kort har skaffats så att inköp kan göras till gästlägenheten.

Snöröjningsavtal tecknades för januari - mars 2018.

Komplettering gjordes av snöskottnings- och sandningsredskap.

Styrelsen har gått igenom avtalen för bilplatserna och odlingslotterna.

Tilläggsavtal och nytt bofaktblad för lägenhet F01 har upprättats då uteplatsen har blivit större.

Ny markplaneringsritning har kommit från Småa för området runt hus E och F.

Styrelsen kommer att sammanställa riktlinjer för utvändiga förändringar som exempelvis inglasning av balkong, markis och underlag på balkonggolvet.



INKOMNA MOTIONER

Motion till nästkommande Stämma i BRF Mispeln

Snöröjning och sandning på P-plats och utanför husen

Det har varit väldigt halt och ojämnt på parkeringen samt utanför husen

Snöröjningen och sandning måste ske mer regelbundet för att undvika halkolyckor.

Påfyllning av sand bör skötas regelbundet och då bör det finnas några ansvariga.

Vi föreslår att styrelsen ser över detta till nästa vinter så att vi får en säker parkering och område utanför husen.

Tommy o Virve Johansson

Buxbomsvägen 14 Lgh 1103

138 39 Älta

Svar från styrelsen i Brf Mispeln 2018-05-16

Det är olyckligt att det kom till styrelsens kännedom först i början av vintern 2017/2018 att inget snöröjnings- och sandningsavtal fanns upphandlat av den förra styrelsen. När nuvarande styrelse därför satte igång med att försöka hitta en snöröjare var det svårt att få tag i någon och det dröjde därför till mitten av januari 2018 innan ett avtal fanns på plats. Styrelsens medlemmar hjälpte själva till med att skotta och sanda framför entréerna. Medlemmarna uppmanades också att hjälpa till i mån av tid och ork (om man hade förmåga att göra det). Styrelsen är medveten om att snöröjning och sandning på parkeringarna och i närheten av entréerna till våra fastigheter i vissa fall kunder varit bättre under vintern 2017/2018. Detta kommer att förbättras inför nästkommande vinter i och med att vi planerar för att upphandla ett snöröjningsavtal i ett mycket tidigare skede än senaste

Motion nr. 2

Älta 2018-03-16

Motion till nästkommande stämma i BRF Mispeln

Dålig sikt vid ut och påfart till parkering

Carporten skymmer sikten vid av och påfart till parkeringen.

Kan vara svårt att se bilar som är på väg från eller till parkeringen

Samt barn och vuxna som går eller springer över vår parkering.

Vi föreslår att styrelsen undersöker om det går att sätta upp någon spegel vid in/utfarten för att undvika olyckor

Virve o Tommy Johansson
Buxbomsvägen 14 Lgh 1103
138 39 Älta

Svar från styrelsen i Brf Mispeln 2018-05-16

Styrelsen kommer att undersöka vilka möjligheter det finns för att sätta upp en spegel, eller göra annan åtgärd, för att göra ut- och infarten på våra parkeringar säkrare. Vi avser att kunna lämna besked om åtgärd senast 2018-12-31.

Motion nr. 3

Marianne Greghammar
Buxbomsvägen 12
138 39 Älta

31 MARS 2018

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Mispeln

MOTION

Belysningen på parkering mellan G och H –huset.

Undertecknad anser att belysningen på parkeringen mellan G-och H- huset är undermålig. Nu har vi haft två vintrar i mörker. Den senaste har varit värst med tanke på det dåliga väglaget. Den belysning som finns i carporten når inte ut på gårdsplanen.

Föreslår därför att styrelsen ser över detta och förstärker belysningen innan olyckor eller bilinbrott inträffar.

Vänlig hälsning,

Marianne Greghammar

Svar från styrelsen i Brf Mispeln 2018-05-16

Styrelsen kommer att undersöka vilka möjligheter det finns att utöka belysningen på parkeringarna. Vi avser att kunna lämna besked om åtgärd senast 2018-12-31.

Motioner till föreningsstämman i Brf Mispeln

1. Tomtgränsen

Många som inte bor i föreningen använder föreningens mark mellan hus E och F som någon sorts genväg (trots att det är betydligt enklare att gå på gångvägarna) då de ska gå ner till parken och tillbaka. De använder antingen rampen eller trapporna från parkeringsplatsen och genar över gräsmattan precis utanför vår lägenhet, men även vid lägenheten på bottenplan i hus F. Många genar också över gångvägen precis utanför våra fönster för att sedan gå ner mot lekplatsen. Att de rör sig precis utanför vår lägenhet när det finns gångvägar är något som stör oss, då detta är föreningens mark och inte en allmänning.

Ett annat större problem är att vårt hus, som står nära gångvägen, har en brant slänt ner mot våra sovrumsfönster. Detta är andra vintern som denna sluttning har används som pulkabacke. Man åker då pulka ner för slänten rakt mot vårt ena sovrumsfönster. Vi har fått säga till flera gånger att det är opassande att åka pulka just där och har även behövt skotta bort snö under hela vintern för att det ska framgå att man inte åker pulka där. Det har även hänt att nyfikna barn gått ner och ställt sig och tittat in i sovrumsfönstren, just för att det är så lättillgängligt från gångvägen.

Förslag till åtgärd

Vi har varit i kontakt med Småa tidigare angående tomtgränsen och de har då sagt att huset har byggts närmre gångvägen än vad som var planerat och att det var på tal att plantera ut buskar längst med gångvägen. Vi har inte fått någon återkoppling kring detta.

Vi önskar att man markerar upp tomtgränsen med plantering, särskilt längst gångvägen vid vårt hus, så att det på ett naturligt och enkelt sätt ska framgå att det är en privat mark och inte en allmänning. På bifogad bild på sidan 2 är det markerat med röda linjer vart man exempelvis kan plantera buskar.

2. Utomhusbelysning

Lamporna som sitter längs med rampen vid parkeringsplatsen och lampan som sitter vid boden är väldigt starka. Då vår lägenhet ligger i direkt anslutning till dessa lampor resulterar detta i att ett starkt, ljusst sken lyser rakt in i lägenheten. Vi har frågat Småa ett flertal gånger sedan vi flyttat in om det går att sänka styrkan och fick till slut svar att de inte vet hur man gör och att de skulle kolla vidare på detta. Vi har inte fått någon återkoppling kring detta.

Förslag på åtgärd

Att sänka styrkan på lamporna till samma nivå som föreningen bredvid oss som har ett mildare och mer behagligt ljus. Ta kontakt med den föreningen och fråga hur de gått tillväga.

Inlämnad av

Philip Tegnér
Emma Klinta
Lägenhet E01



Svar från styrelsen i Brf Mispeln 2018-05-16

Angående 1. Tomtgränsen

Problemet med att barn och vuxna går på Brf Mispelns mark till och från lekparken, i tron att det är en allmänning, är något som drabbar oss vid hus E och F samt hus G och H. Än mer allvarligt är det att barn åker pulka utanför ert sovrumsfönster med risk för att de åker in i fönstret eller ställer sig och tittar in. Styrelsen diskuterat denna problematik flera gånger på styrelsemötena sedan vi tog över föreningen från Småa. Detta är en stor och komplicerad fråga. Vi är väl medvetna om att något behöver göras och styrelsen kommer att fortsätta arbeta med att få fram åtgärder för att förhindra "spring på vår mark" av obehöriga. Styrelsen har som förslag att undersöka vad det kostar att sätta upp ett stängsel/staket just där barnen åker pulka. Vi avser att kunna lämna besked om detta senast 2018-12-31.

Angående 2. Utomhusbelysning

Philip Tegnér har gjort en felanmälan till NKG som kommer att titta på belysningens styrka vid nästa rondering 2018-05-24 för att se om några åtgärder kan göras för att sänka styrkan.



INFORMATION FRÅN STYRELSEN

Brf Mispeln Södra Hedvigslund

Garantibesiktning – 2 år

- Garantibesiktningen av våra fastigheter och dess lägenheter kommer att ske i anslutningen till 2-årsdagen av inflyttning för respektive hus. Exakt datum och schema för besiktning bestäms längre fram.
- Hus G – Troligen oktober 2018?
- Hus H – Troligen december 2018?
- Hus E – Troligen januari 2019?
- Hus F – Troligen mars 2019?
- Ni kommer att få en checklista utskickad till er där ni ska ta upp alla eventuella fel och brister ni vill att besiktningsmannen ska titta på. Denna lista ska sedan återsändas styrelsen för sammanställning. Listan används sedan som underlag till besiktningen.
- Tänk på att ni själva är ansvariga för eventuella brister i lägenheterna, styrelsen samordnar bara processen.

Trapphusen och barnvagnsförråden

- ▶ Tänk på att trapphusen ska vara rena från hinder som exempelvis cyklar, barnvagnar eller leksaker som kan försvåra framkomligheten vid eventuell brand.
- ▶ I barnvagnsförrådet får endast barnvagnar och barncyklar förvaras samt eventuell säsongsbetonad lek.
- ▶ Styrelsen utreder möjligheten och ser över kostnaden med att utöka antalet cykelställ då dessa är underdimensionerade

Intresseanmälan - grupper

- ▶ Vi har alla boende ett gemensamt ansvar för vår förening och det ligger i vårt intresse att våra hus och gårdar sköts på ett hållbart sätt. Styrelsen har varken tid eller kunskap att driva alla frågor
- ▶ Av ovan anledningen skulle vi i styrelsen behöva hjälp från er boende.
- ▶ Förslag på grupper skulle kunna vara: teknik, bygg, drift/skötsel, besiktning, plantering av lediga odlingslotter, grillkvällar m.m.



Samarbeten mellan Brf. Lobelian, Brf. Anemonen och Brf. Mispeln

- Styrelsen för Mispeln har träffat Lobelians styrelse två gånger under våren för att lära känna varandra och utbyta erfarenheter.
- Vi planerar att ses 2 ggr/år (höst/vår) för att driva vissa frågor gemensamt. Exempelvis upphandling av avtal, inköp m.m.

Föreningens lån - Swedbank

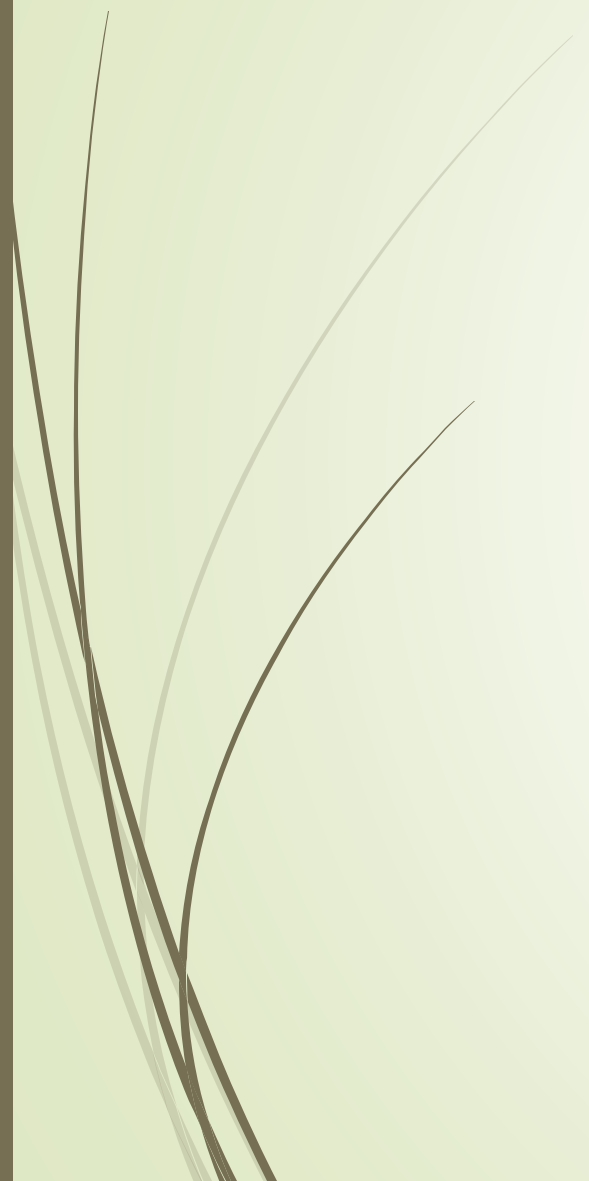
- Föreningens lån finns hos Swedbank och är uppdelade i tre lika stora delar på ca 13 miljoner vardera. Bindningstid och ränta:
- 5 år – 1.67 %
- 3 år – 1.25 %
- Rörligt – 0.87 % (Denna ska bindas i slutet av juni 2018)

Övrigt information

- Tänk på att inte kasta skräp/föremål i dagvattenbrunnarna på parkeringarna
- Varrädd om hissarna och ställ t ex inte upp dörrarna med tvång. Det är väldigt dyrt att få hissarna lagade och kostnaden får föreningen stå för, vilket innebär att vi alla blir drabbade av det.
- Våren närmar sig med blomlådor, cyklar och grillning. Ta del av vad som gäller för detta på balkongerna i föreningens trivselregler som finns på Brf Mispelns hemsida: <http://www.brfmispeln.se/wp-content/uploads/2017/11/Trivselsregler-fo%CC%88r-BRF-Mispeln.pdf>

Se rubrikerna om balkonger, blomlådor, cyklar och grillning.

- Du hittar även trivselreglerna under Om Brf Mispeln på föreningens hemsida.
- Vi planerar att byta portkoder med jämna mellanrum för att förhindra att obehöriga tar sig in i husen. Om du ser någon du inte känner igen - fråga vem den personen ska hälsa på. Mer info kommer senare
- Felanmälan, förutom på vitvarorna som ska göras till Siemens, ska ske till NKG. Se mer om det på föreningens hemsida, under Felanmälan.



Bostadsrättsföreningen



Mispeln



ÖVRIGA FRÅGOR