

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOSTERÖ 3

Org. nr 702001 - 4002



Vy över Brf Tosterö 3 Filipstadsbacken 36 – 50

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2019

Innehåll	sid
Förvaltningsberättelse	2 - 6
Resultat- och balansräkning	7 - 9
Noter	10-14
Underskrift styrelsen	14
Specifikationer underhålls- och driftkostnader samt	11
Förutbetalda och upplupna kostnader	13
Revisionsberättelse	15 - 16
Bilagor	
Vad är en bostadsrätt	17 - 18
Ordlista	19 - 20
Våra ordningsregler	21 - 22
Renoveringsanmälan	23
Ombudsfullmakt	24

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tosterö 3 organisationsnummer 702001 – 4002 i Stockholms kommun, överlämnar härmed sin redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2019, föreningens 63:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tosterö 3 i Farsta i Stockholms kommun den 5 januari 1957.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med åtta portar i 8 våningar med totalt 231 bostadsrätter. Den totala boytan är 13 731 kvm.

Lägenhetsfördelning:

32 st 1 rum och kokvrå

24 st 1 rum och kök

87 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Fastigheten var under 2019 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status	2019	2018	2017	2016	2015
Nyckeltal					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	660	660	660	629	629
Lån/kvm bostadsrättsyta	655	653	653	653	653
Elkostnad/kvm totalyta	27	26	22	24	23
Värmekostnad/kvm totalyta	118	118	111	110	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	17	17	15

Enligt föreningens stadgar görs avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet för föreningens hus, det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsätts till balanserat resultat eller enligt föreningsstämans beslut.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och utfördes under 2019 av AB Rådstornet, Stockholm och föreningens fastighetstekniska förvaltning utfördes under 2019 av Aphos Förvaltnings AB, Sköndal.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor	120	2020-09-30 (ettårs kontrakt)
Kontor	30	2020-09-30
Kontor	50	2020-09-30

Utöver dessa finns ett antal extra förråd för uthyrning till föreningens medlemmar.

Garage och parkeringsplatser

6 st garage varav 3 st upplåtes med bostadsrätt

39 st parkeringsplatser

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 231 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 28 överlåtelse och 6 andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. Föreningens policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte.

I föreningen finns en bastu, fem tvättstugor, och en styrelselokal, samt källarutrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus.

Föreningen har samverkan med Brf Björkö 3 och Brf Adelsö 2 på Filipstadsbacken. Dessa föreningar har i likhet med Brf Tosterö 3 avtal med AB Rådstornet om ekonomisk förvaltning respektive Aphos Förvaltnings AB om teknisk förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-25 bestått av:

Martin Nygren	Ordförande
Maria Gustafsson	Vice ordförande
Karl-Erik Holm	Sekreterare
Ann-Marie Eklöf	Kassör
Lars Bäck	Ledamot
Viktor Stening	Ledamot
Ami Gustafson	Ledamot
Kenneth Ottosson	Suppleant
Åke Mikaelsson	Suppleant
Stefan Nordberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Martin Nygren, Maria Gustafsson och Karl-Erik Holm, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 237 000 SEK (exkl. sociala avgifter).

Inom styrelsen har olika arbetsgrupper arbetat med energibesparings- samt andra kortare projekt såsom exempelvis trädgårdsfrågor, lokalutveckling, vår- och höströjning av vindskontor samt källare och föreningens årsfest. Under 2019 genomfördes totalt ca 30 olika arbetsgruppsmöten med deltagande från styrelse, revisorer och valberedningens ledamöter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Jonas Helleklint, auktoriserad revisor
Ida Saliji

Mazars SET Revisionsbyrå AB, ordinarie
Brf Tosterö 3, ordinarie

Anna Forslund, auktoriserad revisor
Bror Lord

Mazars SET Revisionsbyrå AB, suppleant
Brf Tosterö 3, suppleant

Valberedning

Berit Nygård
Liselott Andersson
Lars Sehlstedt
Ann Wetterström

sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar fastställdes på extra föreningsstämma 2015-10-21 och har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-24.

Verksamhet under året som gått

Under året har utöver sedvanligt löpande underhåll följande arbeten utförts:

Renoveringen av våra entréer och trappuppgångar har fortsatt under 2019 och omfattat bland annat rengöring och bättringsmålning i dessa utrymmen liksom av hissdörrarnas ut- och insidor. Samtidigt har skyddsplåtar monterats på hissdörrarnas insidor.

Energibesparingsprojektet har under 2019 fortsatt sitt arbete som främst varit inriktat på att skriva slutrapporten till Energimyndigheten om de åtgärder som genomförts i projektet. Gruppen har också tittat på förutsättningarna att installera solceller på fastigheternas tak liksom om bergvärmepump och/eller luftvärmepumpar för återvinning av frånluft kan vara intressanta alternativ.

Styrelsens arbetsgrupp för lokalutveckling har fortsatt sitt arbete och tittat på den framtida användningen av våra 3 större just nu uthyrda lokaler i FB 38, 48, 50 samt styrelserummet i FB 44 och bastun i FB 50.

Arbete med att bygga en hemsida för föreningen har under året påbörjats.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd.

Container för blandade grovsopor, elektronikopor samt kemikalier och färg har beställts 2 gånger under det gångna året för att underlätta för de medlemmar som av olika skäl inte själva kan transportera sina grovsopor till återvinningscentralen.

Föreningens informationsblad "Tosteröbladet" har delats ut med 4 nummer till medlemmarna.

Verksamhet under det kommande året

Energibesparingsprojektet som under flera år arbetat med olika projekt i syfte att energieffektivisera föreningens fastigheter kommer under året att lämna in sin slutrapport till Energimyndigheten och därmed slutföra sitt arbete. Vi får återkomma till om det blir någon fortsättning framöver.

Den pågående renoveringen av våra entréer och trappuppgångar kommer att färdigställas.

Föreningens hemsida kommer att lanseras och göras tillgänglig för föreningens medlemmar.

Lokalutvecklingsgruppen kommer att fortsätta sitt arbete vilket framför allt kommer att vara inriktat på lokalen på baksidan Fb 38. Förhoppningen är att under året ta fram ett konkret förslag till ombyggnation och att också ta in offerter på detta.

Utredning pågår gällande vad eventuellt kommande förändringar i hantering av hushållssopor och matavfall kommer att innebära för föreningen.

Liksom tidigare år kommer container för grovsopor att beställas vid 2 tillfällen – vår och höst.

Genomförda åtgärder

1990	Renovering /tilläggsisolering fasad samt byte fönster/balkongdörrar och balkonger
1996	Renovering hissar 38 - 50
2000	Byte låssystem
2000	Byte frånluftsfläktar
2003	Målning fasader
2004 - 2005	Byte yttertak
2006	Renovering utvändig avloppsstam samt återställande mark 44 - 46
2007	Ombyggnad pannrum till källsorteringsrum samt rum för hushållssopor
2007	Målning trapphus och källargångar samt byte armaturer 36 - 50
2007	Reparation stödmur
2007	Renovering hiss i 36 samt byte av dörrstängare på samtliga hissdörrar 36 - 50
2007	Byte undercentral och inreglering av värme
2008	Radonmätning och energideklaration
2011 - 2012	Infodring dagvattenrör 38 - 50
2012	Dränering grund vid gavel 50
2012	PCB inventering
2012	Byte kallvattenrör i källargångarna
2013	Infodring av dagvatten och avloppsstammar i port 36
2015	Infodring av avloppsstammar i port 38 - 44
2016	Installation av ny varmvattencirkulation
2016	Installation av temperaturgivare i lägenheter och utrymmen
2017	Rensning samt injustering av ventilationssystem
2017	Infodring av avloppsstammar i port 46 - 50
2018	Stamrenoveringen genom infodring av avloppstammar slutbesiktades.
2019	Renovering av entréer och trappuppgång

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	9 336	9 319	9 360	9 174	9204
Rörelseresultat tkr	1 810	1 939	913	724	396
Resultat efter finansiella poster tkr	1 700	1 855	866	674	284
Balansomslutning tkr	20 272	18 503	17 519	16 493	15 049
Årsavgift för bostäder kr/kvm	660	660	660	629	629
Fond för yttre underhåll tkr	5 696	5 196	4 696	4 196	4 193

Föreningens likvida och fonderade medel kommer i första hand att användas till planerade underhållsarbeten. Avgifterna höjdes senast med 5% från o med 2017 01 01

Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	824 750	275 000	5 195 612	337 718	1 855 035
				1 855 035	-1 855 035
Avsättn. yttre rep..fond enl stämmobeslut			500 000	-500 000	
Uttag rep.fond enl stämmobeslut			0	0	
Disposition enl stämmobeslut					
Årets resultat					1 700 117
Vid årets slut	824 750	275 000	5 695 612	1 692 753	1 700 117

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 692 753
Årets resultat	<u>1 700 117</u>
Summa fritt eget kapital	3 392 870

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	3 392 870
Reservering till fond för yttre underhåll 2019	- <u>500 000</u>
Summa	2 892 870

Balanseras i ny räkning	2 892 870
-------------------------	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Taxeringsvärdet har fastställts till 212 326 000 kronor varav 119 259 000 kronor avser byggnadsvärde.

RESULTATRÄKNING	NOT	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-02 -2018-12-32
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>9 336 073</u>	<u>9 319 270</u>
		9 336 073	9 319 270
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 439 873	-1 300 501
Driftskostnader	2	-4 880 887	-4 935 729
Fastighetsskatt		-341 347	-325 637
Arvode och administrationskostnader	4	-388 476	-342 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-475 323</u>	<u>-475 323</u>
		-7 525 906	-7 379 539
Rörelseresultat		1 810 167	1 939 731
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-110 050</u>	<u>-84 696</u>
		-110 050	-84 696
Resultat efter finansiella poster		1 700 117	1 855 035
Årets resultat		1 700 117	1 855 035

BALANSRÄKNING	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 500 257	16 975 580
Summa materiella anläggningstillgångar		16 500 257	16 975 580
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		46 381	4 550
Övriga fordringar	8	40 876	56 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	537 978	523 722
Summa kortfristiga fordringar		625 235	584 858
Kassa och bank	8	3 146 899	942 202
Summa omsättningstillgångar		3 772 134	1 527 060
SUMMA TILLGÅNGAR		20 272 391	18 502 640

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Medlemsinsatser		824 750	824 750
Upplåtelseavgifter		275 000	275 000
Fond för yttre underhåll		5 695 612	5 195 612
Summa bundet eget kapital		6 795 362	6 295 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 692 753	337 718
Årets resultat		1 700 117	1 855 035
Summa fritt eget kapital		3 392 870	2 192 753
Summa eget kapital		10 188 233	8 488 115
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	0	0
Långfristigt lån	10	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		439 517	368 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	642 641	646 198
Övriga kortfristiga skulder	11	2 000	
Summa kortfristiga skulder		1 084 158	1 014 525
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		20 272 391	18 502 640

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningens säte är i Stockholm.

Övriga tillgångar har upptagits till anskaffningsvärden, där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till ett verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Komponent indelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar byggnader är 3,1 % av anskaffningsvärdet

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1

Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	9 066 583	9 059 979
Årsavgifter garage	10 860	10 860
Hyror lokaler	170 658	172 518
Hyror garage, parkering	84 756	84 606
Hysesförluster/reducering	-35 724	-37 606
Övriga intäkter	<u>38 940</u>	<u>28 913</u>
Nettoomsättning	9 336 073	9 319 270

Not 2

Driftskostnader	2019	2018
Fjärrvärme	1 615 856	1 615 362
Vatten & avlopp	271 489	266 736
El	374 277	358 880
Sophantering	206 870	188 419
Snöskottning	125 439	173 868
Städkostnader	295 850	306 422
Trädgårdsskötsel	159 519	186 132
Kabel TV	277 894	271 982
Serviceavtal - tekniska installationer	120 917	75 658
Förvaltningskostnader Rådstornet	227 024	225 000
Fastighetsskötsel Aphos	85 092	178 415
Övriga arvoden	70 119	102 757
Tomträttsavgäld	764 200	764 200
Övriga driftskostnader	79 531	23 582
Bankkostnader	9 053	9 950
Försäkringar	<u>197 759</u>	<u>188 366</u>
Summa	4 880 887	4 935 729

Not 3

Underhållskostnader	2019	2018
Periodiskt underhåll	248 457	101 750
Rep- och underhåll, tekn inst	150 135	171 307
Rep- och underhåll, bostad	46 844	87 239
Rep- och underhåll, lokal	3 769	1 634
Rep- och underhåll, inre	276 605	334 092
Rep- och underhåll, yttre	19 979	57 235
Försäkringsskador, vattenskador o dyl.	<u>694 084</u>	<u>547 245</u>
Summa	1 439 873	1 300 501

Not 4

Arvode och administrationskostnader	2019	2018
Styrelsearvode	237 000	215 620
Revisionsarvode	28 388	29 725
Konsultarvode	0	0
Sociala kostnader	60 408	51 256
Övriga kostnader	<u>62 680</u>	<u>45 748</u>
Summa	388 476	342 349

Not 5

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2019	2018
Ränteintäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	0	0

Not 6

Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	110 032	81 052
Räntekostnader	<u>18</u>	<u>3 644</u>
Summa	110 050	84 696

Not 7

Byggnader och mark

	2019-01-01- -2019-12-31	2018-01-01- -2018-12-32
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	45 239 158	44 770 069
Årets investeringar		469 089
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	45 239 158	45 239 158
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 263 578	-27 788 255
Årets avskrivningar	<u>-475 323</u>	<u>-475 323</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 738 901	-28 263 578
Utgående redovisat värde byggnad	16 500 257	16 975 580

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 212 326 000 kr. Värdeår 1957.

	2019	2018
Bostäder, byggnad	118 000 000	101 000 000
Lokaler, byggnad	<u>1 259 000</u>	<u>1 000 000</u>
Totalt byggnad	119 259 000	102 000 000
Bostäder, mark	92 000 000	61 000 000
Lokaler, mark	<u>1 067 000</u>	<u>679 000</u>
Totalt mark	93 067 000	61 679 000
Totalt taxeringsvärde	212 326 000	163 679 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	27 224 000	27 224 000

Not 8

Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Checkräkningskonto Swedbank	3 142 193	940 098
Kassa	4 707	2 104
Skattefordran	<u>40 876</u>	<u>56 586</u>
Summa	3 187 775	998 788

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Trygg Hansa	208 585	197 759
Stockholms Gatukontor	191 050	191 050
Com Hem	72 553	70 008
Nomor	5 554	5 340
Jourmontör Securitas	3 480	3 315
Rådstornet	<u>56 756</u>	<u>56 250</u>
Summa	537 978	523 722

Not 10

Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank rörlig ränta 0,955%	3 000 000	3 000 000
Swedbank rörlig ränta 1,098%	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
<i>Angivna räntenivån avser ränta per 19-12-31.</i>	9 000 000	9 000 000
Summa lån	9 000 000	9 000 000
Varav långfristigfristig del	9 000 000	9 000 000
Varav kortfristig del	0	0

Not 11

Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Utnyttjad checkräkningskredit	0	0
Övriga kortfristiga skulder	<u>2 000</u>	<u>0</u>
Summa	2 000	0

Not 12

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen elkostnad	29 151	40 487
Upplupen värmekostnad	209 714	223 818
Upplupen trädgårdskötselkostnad	8 888	24 457
Upplupen sophämningskostnad	27 550	3 625
Upplupen vatten & avloppskostnad	22 922	
Revision	31 000	31 000
Upplupna bankkostnader	1 509	1 734
Upplupna räntekostnader	5 643	3 146
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	<u>306 264</u>	<u>317 931</u>
Summa	642 641	646 198

Stockholm 2020-

Martin Nygren

Karl-Erik Holm

Lars Bäck

Maria Gustafsson

Ann-Marie Eklöf

Jonas Stening

Ami Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Ida Saliji
Av föreningen vald revisor

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT OCH BOSTADSRÄTTFÖRENING?

BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt är en upplåtelse utan begränsning i tiden av lägenhet som är knuten till andel i bostadsrättsförening där innehavaren är medlem. Lägenheterna kan vara permanentbostäder, fritidsbostäder eller kommersiella lokaler eller blandningar av alla sorter. Villkoren för bostadsrätten regleras i föreningens stadgar, föreningens olika beslut i upplåtelseavtalet när lägenheten första gången upplåtes samt i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en särskild typ av ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus till sina medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt. Föreningen måste ha minst tre medlemmar och tre bostadsrätter.

FÖRENINGEN ÄGER LÄGENHETEN

Det är föreningen som äger huset och följaktligen även samtliga lägenheter. Vid förstagångsupplåtelsen avtalas mellan föreningen och den blivande bostadsrättsinnehavaren om nyttjanderätt utan tidsbegränsning, men föreningen äger även fortsättningsvis lägenheterna.

NYTTJANDERÄTT TILL LÄGENHETEN UTAN TIDSBEGRÄNSNING

Bostadsrättsinnehavaren som innehar lägenheten med nyttjanderätt utan tidsbegränsning kan mot ersättning sälja denna nyttjanderätt. I dagligt tal brukas uttrycket att "sälja sin bostadsrätt" men det är således fel eftersom det enbart är nyttjanderätten som säljs. Vad detta nyttjande innebär regleras i upplåtelseavtalet, föreningens stadgar samt bostadsrättslagen. Den som köper nyttjanderätten till en bostadsrätt bör således ta del av både upplåtelseavtal och stadgar för att se vilka eventuella begränsningar som kan vara förknippade med nyttjanderätten.

LÅNA MED LÄGENHETEN SOM SÄKERHET

Bostadsrätter utgör för de flesta ett förhållandevis stort värde. Finansieringen av en förstagångsupplåtelse eller ett köp måste därför oftast ske genom lån hos ett bostadslåneinstitut. Som säkerhet för lånet lämnas bostadsrättslägenheten som pant till låneinstitutet. Låneinstitutet i sin tur meddelar föreningens styrelse att pantsättning har skett och föreningen skall införa notering om pantsättningen i lägenhetsförteckningen. Det finns inget som hindrar att bostadsrätten används som säkerhet för att finansiera ett köp av t ex en segelbåt.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER

Bostadsrättsinnehavaren disponerar utan tidsbegränsning sin lägenhet med eventuella vidhängande förråd. Bland övriga rättigheter är att överlåta, pantsätta vidta ändringar och hyra ut lägenheten i andra hand (i enlighet med hyreslagens föreskrifter).

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS SKYLDIGHETER

Bostadsrättsinnehavaren får enbart använda lägenheten till det ändamål som har angivits i upplåtelseavtalet. Precis som för en hyresgäst skall bostadsrättsinnehavaren ansvara för de som vistas i lägenheten, se till att sundhet, ordning och skick inom och utanför huset iakttas. Det är inte tillåtet att bedriva verksamhet utan styrelsens godkännande.

HUR STYRS FÖRENINGEN?

Bostadsrättsföreningar är som tidigare nämnts en specialform av ekonomisk förening och styrning och ledning av föreningen regleras i första hand i lagen om ekonomiska föreningar. Föreningens högsta organ är föreningsstämman. Det är stämman som fattar beslut om ändring av stadgar och insats, fastställer balans- och resultaträkning samt dispositioner beträffande föreningens resultat. Stämman utser också styrelsen och revisor samt ställer upp eventuella regler och riktlinjer för styrelsens arbete.

Styrelsen är föreningens verkställande organ och ansvarar för den dagliga driften enligt stadgarna och de eventuella regler och riktlinjer som stämman beslutat. I det dagliga arbetet ingår teknisk förvaltning av föreningens hus, ekonomisk förvaltning att anta nya medlemmar, godkänna pantförskrivningar av bostadsrätter, föra lägenhets- och medlemsförteckning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS STADGAR

Föreningens stadgar kan ses som en Intern lag som gäller för föreningen och dess medlemmar. Stadgarna i en bostadsrättsförening brukar vara ganska omfattande och mycket är direkt kopierat från bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Detta för att föreningsmedlemmarna skall finna alla regler på ett ställe och inte behöva förutom stadgarna, kunna gällande lagstiftning för att veta vilka regler som gäller för det dagliga arbetet i föreningen.

LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Reglerna för bostadsrätt och bostadsrättsförening regleras i första hand i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) Bostadsrättsförordningen (SFS 1991:630) Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667)

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse och skrivs av styrelsen. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som visar verksamheten i siffror. Förvaltningsberättelsen beskriver vad som i huvudsak skett vad gäller föreningens fastighetsunderhåll, ekonomi, medlemsaktiviteter, vilka som haft uppdrag i föreningen etc.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier eller avsättningar i fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet förlust i annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämman beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel eller också balanseras, dvs. överförs till det följande året.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar dels de materiella tillgångarna som föreningen hade vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dylikt dels föreningens likvida medel (kontanter). Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt det egna kapitalet som fanns vid verksamhetsårets utgång. Till skulderna räknas fond för yttre underhåll. Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat kapital och eget kapital. Resultatet utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med byggnader och eventuell mark.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Ej anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas i reda pengar inom ett år.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

LIKVIDA MEDEL

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas i pengar.

LIKVIDITET

Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, tomträttsavgäld). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredställande.

STÄLLDA PANTER

Ställda pantar avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för lån.

ANSVARFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande, samt avgälder.

FOND FÖR UNDERHÅLL

För att utjämna kostnaderna för underhållet (t ex målning av fönster, byten av hissar) av våra fastigheter, avsätts medel till en särskild fond. Avsättningarnas storlek bestäms med ledning av en underhållsplan.

BOSTADSRÄTTSHAVAREN BETALAR: INSATS

Vid den ursprungliga upplåtelsen betalar bostadsrättsinnehavaren en insats till föreningen., Summan av alla insatser, tillsammans med vad föreningen lånar direkt skall räcka till att förvärva fastigheten samt de övriga kostnader som skall betalas i samband med köpet.

ÅRSAVGIFT

För att finansiera föreningens löpande kostnader för underhåll, räntor betalar bostadsrättsinnehavarna en avgift som benämns årsavgift. Betalning sker så gott som undantagslöst månatligen och i förskott.

VÅRA ORDNINGSGREGLER

En bostadsrättsförening bygger i hög grad på att dess medlemmar genom **förståelse och anpassning** följer de föreskrifter som omfattar alla inom föreningen. **Vår gemensamma strävan** måste samtidigt vara att på alla tänkbara sätt skapa goda ekonomiska förutsättningar för att hålla lägsta möjliga avgiftsnivå.

...om hänsyn

Störande ljud från radio, TV, skiv- och bandspelare o dyl. bör **inte förekomma efter kl. 22**. Vattentappning och urtappning i badkar är också störande. Och självklart dammsuger man inte, eller tvättar i sin egen maskin efter kl. 22.

Rök inte i allmänna utrymmen som hissar, tvättstugor, entréer mm.

Skräpa inte i onödan ner kring planteringar, gräsmattor och lekplatser.

Biltvätt är inte tillåtet i garage eller utanför hyrda förrådsutrymmen.

...om lägenheten

Vid **skada eller brist** i lägenheten som kräver en fackmans ingripande skall styrelsen eller förvaltaren underrättas.

Förekomst av **ohyra (skadedjur)** inom lägenheten skall omedelbart anmälas till förvaltaren

De som har husdjur i sin lägenhet är skyldiga att se till att de ej förstör eller **stör övriga i fastigheten boende**. Rasta inte hundar eller katter på eller i närheten av lekplats för barn, på grönområden eller på parkeringsplats. Ta hand om avföringen även på gräsmattan.

Tidningspapper, trasor, bindor mm får inte spolas ned i **toaletten**, det kan orsaka stopp. Dessa saker läggs lämpligen bland hushållssoporna.

Fungerande **brandvarnare** skall finnas installerad i samtliga lägenheter.

Fastigheten har **centralantenn för radio, TV och bredband**. Anslutning får endast ske med härför avsedd kabel. Föreningen har för närvarande kontrakt med företaget ComHem. Fastigheten är även förberedd för abonnemang hos Telia vilket kan tecknas på egen bekostnad. Extra antenner (parabol etc.) får absolut inte monteras på husens fasader eller balkonger utan föreningens tillstånd.

...om hissar

Använd **nödssignal** i nödsituation. Se till att någon ringer larmcentralen. Meddela förvaltaren om hissen blivit stående.

...om lägenhetsrenovering

Då medlemmar tyvärr har träffat avtal med oseriösa byggföretag som har kapat värmeledningar med vattenskador som följd, har bostadsrättsföreningen tvingats att förtydliga reglerna samt påminna om det ansvar som medlem har enligt bostadsrättslagens 7 kap. 7§ och 12§ samt enligt § 13, § 15 samt § 17 i föreningens stadgar.

Vi vill samtidigt påminna om att enbart en riktigt utförd badrumsrenovering tar cirka en månad att genomföra. Detta då oseriösa byggföretag påstått sig kunna renovera en hel lägenhet inklusive kök och badrum på endast en månad, vilket är en byggteknisk omöjlighet i ett bebott hus om arbetet ska utföras fackmannamässigt på dagtid under vardagar.

Vid **renovering** eller **ombyggnad** av lägenheten i egen regi eller med inhyrda och kompetenta hantverkare ska ni först **säkerställa** att ni/hantverkare har **kunskap** om fastigheten, d.v.s. var alla el- och VVS-installationer finns samt vilka väggar som är bärande. Det enda sättet att få kunskap om ledningar och väggar är att **kontakta** vår förvaltning, **Aphos Förvaltnings AB**, tel.08-604 02 59

I anslutning till detta ska medlem fylla i samt lämna in den särskilda blankett för renoveringsanmälan som kan fås från styrelsen eller via **AB Rådstornet**

Observera att vi **enbart får montera kolfilterfläktar** då ventilationssystemet är av äldre modell. Skulle en mer konventionell fläkt kopplas till ventilen ovanför spisen i köket, så trycks matoset in hos grannarna.

För att alla som bor i huset ska vara glada och trygga, så gäller att **övriga boende medlemmar** i uppgången samt angränsande uppgång **ska förvarnas** om att renoverings/ombyggnadsarbetet ska börja. Tala även om hur många dagar som arbetet beräknas att pågå. (Det räcker med att sätta upp en lapp i entré samt hiss)

Renovering/ombyggnad får endast bedrivas under vardagar mellan klockan 8.00 och 18.00 samt under helger och veckoslut mellan klockan 11.00 och 16.00. Samma tider gäller även för mindre arbeten med verktyg, såsom hammare, borrar, slipmaskiner, sågar etcetera.

OBS!! Arbeta med bilningsmaskiner, mejsel-hammare, borrar och slaghammare får endast utföras vardagar, 09.00 – 16.00.

Alla former av byggavfall, gamla kökssnickerier, badkar, WC-stolar, målarburkar m.m. **får enbart kastas i s.k. Big Bag-påsar eller containrar för byggavfall** som beställs och bekostas av den enskilde brf-medlemmen. Dessa ska **transporteras bort** direkt när de är fyllda eller arbetet är klart.

våra regler för sophantering, vilka är till för att hålla våra redan höga kostnader nere.

...om balkonger och uteplatser

Blomlådor får inte hänga på balkongens utsida och **tvätt** får inte hängas över räcket. **Rökning** på inglasade balkonger skall ske med inglasningen frändragen så röken inte stör grannen ovanpå och fimpas får ej kastas från balkongen. **Grillning** är absolut förbjudet. Kasta inte ut **vinterns snö** över balkongräcket.

Matning av fåglar från balkong eller fönster är förbjuden. Även matning direkt på marken är olämpligt. Råttor och annan ohyra är svårt att bli av med när de väl har tagit sig in.

...om tvättstugorna

Bokad tvättid som inte utnyttjas skall avbokas och anses förbrukad och kan övertagas efter 1 timme.

Detta gäller ej passen 16.00 och 18.30. Tvättkolven skall tas bort efter avslutat tvättpass, varpå ny bokning på annat datum kan göras.

Lämna tvättstuga, torkrum, maskiner och övrig utrustning i **avtorkat, sopat och städat skick**. Glöm inte att **stänga fönstret** om du har vädrat!

...och andra allmänna utrymmen

Dörrar till allmänna utrymmen skall hållas stängda. Vid större transporter kan man ha behov av att "ställa upp" entrédörren. Var då aktsam så att den automatiska dörrstängaren inte skadas - och stäng dörren efter transporten.

Kyla, skadegörare och tjuvar vill vi inte ha i våra fastigheter.

Eldfaran kan aldrig nog påpekas. Utsätt ej dig själv och dina grannar för brandrisk genom att förvara lättantändliga vätskor/föremål i vare sig lägenheten eller i allmänna utrymmen. **Förvaring av bensin är absolut förbjudet.**

Barnvagnar och cyklar får inte ställas i **trappuppgångar, entréer och källargångar**. Det hindrar framkomligheten vid ambulanstransporter, in- och utflyttning och försvårar för rörelsehindrade. Föreningen har låsbara utrymmen för cyklar och barnvagnar, kontakta styrelsen för utkvittering av nyckel. Torkmattor, kläder och skor som placeras utanför lägenhetsdörren är till besvär för lokalvärdarna.

Meddelanden på lappar får endast förekomma i portentrén och skall avlägsnas i vederbörlig ordning. Man får inte varmköra, stå på tomgång eller parkera bilar på **fastigheternas baksidor**. Däremot kan man utföra i- och urlastning där vid behov.

...om sopor

Hushållssopor slängs i de för ändamålet iordningställda soprummen. Paketera soporna väl med tanke på **riskerna för stank**. Sopsortering sker i soprummet baksidan av Fb 44. Portkod till sopsorteringsrummet är 3112. Var vänlig respektera

OBS Glas, grovsopor och papper se nedan.

Grovsopor ska fraktas till kommunens sopstationer. Närmast är stationen i Högdalen. Föreningen hyr container för grovsopor två gånger om året.

Glas och kartonger läggs i särskilda containrar uppställda i området.

Returpapper läggs i uppställda kärl i anslutning till fastigheten.

...om en del annat

Sparsam vattenförbrukning är viktig för **föreningens ekonomi**. Låt därför inte vattnet rinna i onödan. En droppande kran läcker för hundralappar på sikt - varsko förvaltaren.

Önskemål om **garage, parkeringsplats eller extra förråd** framföres till förvaltaren, som har en förteckning med kölista.

...om andrahandskontrakt

En skriftlig ansökan om andrahandskontrakt, undertecknat av bostadsrättsinnehavaren och den tillfällige hyresgästen, måste inlämnas till styrelsen för godkännande, innan inflyttning sker. Som praxis tillämpas andrahandsuthyrning för högst ett år, varefter ny ansökan möjligen kan prövas.

I övrigt gäller för andrahandshyresgäster samma regler som för övriga medlemmar.

...om påföljder

Varje **skada eller försummelse** som direkt kopplas till medlem medför att denne ställs till svars för det inträffade med ersättningsskyldighet eller annan påföljd.

En bostadsrättsförening bygger i hög grad på att dess medlemmar genom **förståelse och anpassning** följer de föreskrifter som omfattar alla i föreningen.

Vår gemensamma strävan måste samtidigt vara att på alla tänkbara sätt skapa goda ekonomiska förutsättningar för att hålla lägsta möjliga avgiftsnivå.

Vänligen
Styrelsen för Tosterö 3

(Våra ordningsregler reviderade december 2015)

Renoveringsanmälan Brf Tosterö 3

Enligt bostadsrättslagen 7 kap. 7§ och 12§ samt enligt § 13, § 15 samt § 17 i föreningens stadgar

Medlem/Bostads-
rättsinnehavare

Namn

Lägenhets nr

Adress

Postnr

Ort

Åtgärdsbeskrivning

Jag/vi har för avsikt att vidta följande förändringar i lägenheten (även baksidan av blanketten kan användas)

Jag/vi kommer att anlita följande entreprenörer: (OBS behörighetskraven för våtutrymmen nedan)

Jag/ vi är införstådda med att jag/ vi ansvarar för att följande regler efterföljs under ombyggnation/ renoveringen:

- Under inga omständigheter får byggskräp slängas inom föreningens fastighet
- Grannar ska informeras minst en vecka i förväg om mycket störande arbeten (ex. bilning av betong, avstängning av vatten m.m.) med så detaljerade tidsangivelser som möjligt. Dessa typer av arbeten får göras vardagar, 08.00 – 18.00. Samma tider gäller även för mindre arbeten med verktyg, såsom hammare, borrar, slipmaskiner, sågar etcetera, dessa får även utföras under helger och veckoslut, 11.00 - 16.00. **OBS!!** Arbeta med bilningsmaskiner, mejselhammare, borrarhammare och slaghammare får endast utföras vardagar, 09.00 – 16.00.
- Entreprenörer som renoverar badrum och WC skall ha minst behörighet för utförande av arbeten enligt PERs Branschregler eller motsvarande för vattentäta keramiska väggbeklädnader och golvbeläggningar i våtutrymmen. Entreprenören skall efter renovering till bostadsrättsinnehavaren med kopia till föreningen lämna kvalitetsdokument med 10 års garantitid på genomfört arbete enligt konsumentlagen. Installationsföretag skall överlämna "intyg om säker vatteninstallation" till bostadsrättsinnehavaren.
- Vid renovering av badrum skall golvbrunn bytas ut. Vid byte av golvbrunn skall kopplingar användas mellan brunn och groda som appliceras fast med slangklämmor för att garantera tätning typ Jet-kopplingar. Vid detta arbete krävs att taket till grannen under stämplas p.g.a. risk för genomborring. Innan entreprenör åtgärdar badrum ska denne redovisa till beställare/ medlem hur stämpling ska utföras av tak i underliggande våning.

Ort.....

Datum.....

Underskrift

Beslut

Ansökan: Beviljas den..... Avslås den.....

Motivering/särskilda villkor:

Styrelsens underskrift..... Ort/Datum.....

ATT BO MED BOSTADSRÄTT ÄR ATT TA ANSVAR OCH PÅVERKA

Att bo med bostadsrätt är att bo till självkostnad med inflytande och demokrati. Det är Du, tillsammans med de övriga medlemmarna i bostadsrättsföreningen, som ska bestämma. Ett bostadsområde kan bli bättre och bättre. För detta krävs medverkan av dem som bor där.

På **FÖRENINGSSTÄMMAN** behandlas föreningens ekonomi, dess verksamhet och medlemmarnas förslag och önskemål.

Kom till stämman och tag vara på Dina intressen och rättigheter. Kan Du inte själv som bostadsrättsinnehavare närvara, kan Du skicka ett ombud. Du kan avskilja samt använda fullmakten nederst på denna sida. Du har även möjlighet att om det behövs ta med ett biträde. Endast make, maka, varaktigt sammanboende, förälder, syskon, barn eller annan medlem får vara biträde.

VÄLKOMMEN TILL BRF TOSTERÖ 3 FÖRENINGSSTÄMMA

FULLMAKT

Varje medlem har EN röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten har dessa tillsammans EN röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Denne kan vara medlemmens make, maka, varaktigt sammanboende, förälder, syskon, barn eller annan medlem i bostadsrättsföreningen. Ombudet får endast företräda EN medlem. Fullmakten gäller längst ett år.

Fullmakten avser lägenhet nummer (tre siffror)

Datum

Fullmakt ges till (namn och personnummer)

Bostadsrättsinnehavarens/ - arnas namnteckning

Namnförtydligande

Bevittnas (av två personer)

Bevittnas

Namnförtydligande

Namnförtydligande