

# NYHETSREV 2014:1

Styrelsen informerar fyra gånger per verksamhetsår om frågor av betydelse för föreningens medlemmar.

2014-03-12

## Resultat 2013

Resultatet för år 2013 blev + 477 767 kronor mot budgeterat + 131 785 kronor. De flesta av posterna ligger runt budget. Vissa poster finns inte i bokslutet på samma konton som i budgeten vilket kan försvåra jämförbarheten. Föreningen har få låga räntekostnader. Räntekostnaderna landade på 3 756 tkr, dvs. 372 tkr under budget. Kostnaderna för reparationer och långsiktigt underhåll överskred budgeterat belopp med ca 100 tkr vardera, om man bortser från bokföringstekniska orsaker. Överskridandet vad gäller reparationer beror enbart på kostnader för vattensador, dvs. föreningens andel av skador uppkomna i medlemmarnas lägenheter. Återbetalningen av felaktigt debiterad fastighetsskatt bättrar å andra sidan på på kontot "Fastighetsskatt/Kommunal avgift".

## Omprövning av Skatteverkets beslut

Skatteverket beslutade i december 2012 att upptaxera Brf Klarbäret för åren 2008, 2009, 2010, 2011 och 2012. Skatteverket ansåg bland annat att föreningen inlämnat oriktig uppgift (4 kap 19-22 §§ taxeringslagen), eftersom vi inte redogjort för garageintäkter. Skatteverkets beslut var dock baserat på felaktiga grunder. Brf Klarbäret fick 2013 fastigheten taxerad enligt yrkande och skickade mot den bakgrunden Skatteverkets tidigare ändring för omprövning.

En ny fastighetstaxering görs vart tredje år. Vi hade en allmän fastighetstaxering 2007, en förenklad fastighetstaxering 2010 och nu senast en allmän fastighetstaxering 2013. Varje beslut gäller tills ny taxeringstidpunkt, dvs. beslutet 2007 gäller även för 2008 och 2009 osv. Ett beslut om fastighetstaxering går att ompröva 5 år framåt. För 2010 ändrades beslutet och påverkade taxeringen 2010-2012. För 2007 hade omprövningstiden för Skatteverkets felaktiga beslut gått ut 2012-12-31. Föreningen har sålunda fått pengarna tillbaka för tre år, inte fem.

## Våra lån/räntor

I december 2013 villkorsändrades sju lån om totalt 98 513 329 kronor. Styrelsen beslutade anta Handelsbanken bud. Sluträntorna (90 dagar Stibor) blev med villkorsändringsdag 2013-12-01 (14 875 000 kr) 1, 995 %, 2013-12-02 (21 000 000 kr) 1, 986 %, 2013-12-03 (20 448 329 kr) 1, 978 % och 2013-12-10 (42 190 000 kr) 1, 977 %.. Räntorna har ändrats i mars. Lånen 1/12, 2/12 och 3/12 (sammanlagt 56 329 329 kronor) villkorsändrades 3/3. Räntan blev 1, 826 %.. Räntan 10/3 hamnade på 1, 830 %.

## Budget 2014

Budgeten för 2014 uppvisar ett positivt resultat på 686 800 kronor.

Trots det positiva resultatet finns inte utrymme att sänka avgifterna. Däremot kan en amortering diskuteras om resultatet blir som prognostiserat. Föreningen har under 2013 byggt om och moderniserat hissen i Ruddammsvägen 27. Kostnaden uppgår till ca 500 000 kronor. Hissarna i Ruddammsvägen 21 och 29 står på tur. En av takterrasserna har åtgärdats för en dryg halv miljon kronor på grund av byggfel. Ytterligare en takterrass kommer att behöva åtgärdas under 2014. Ombyggnadsåtgärderna har tårt hårt på likviditeten.

## Fastighetsförsäkring

Föreningen har fortsättningsvis Folksam som försäkringsbolag. I fastighetsförsäkringen ingår det s k bostadsrättstillägget för samtliga medlemmar.

## Planerat underhållsarbete 2014

Under våren 2014 kommer yttertak att målas om. Det sista fläktrummet kommer att få sin styrning åtgärdad. Även spjällmotorer m.m.kommer att bytas ut i fläktrummen. Entréerna från gården har redan åtgärdats. Det samma gäller hissörrarna som målats delvis, där det funnits behov. Ute kommer grindarna att rostskyddsbehandlas och målas. Eftersom våren kommit kommer markarbetet att påbörjas redan i slutet av mars.. Denna gång är det gångvägen och växtligheten nedan om rampen mot Ruddammsvägen 29 som ska göras om. Vissa bättringar görs också kring de

pelarrönnar som planterades längs Ruddammsvägen (gatusidan) i fjol. När det är klart kommer nya bänkar och bord att ställas ut.

Under 2014 kommer också spolning av avlopp/stamrensning att göras. FSS har styrelsens uppdrag att ta fram underlag för en offertförfrågan. Om man har stopp i lägenheten kan man till exempel använda Nitor gel..Hjälper vid inte alltför komplicerade stopp.

<http://www.alfort.se/sv/varumarken/nitor/inne/Sortiment/Stad/Nitor-Inne/Sodor-och-Propplosare/Propplosare-gel/>

### **Obligatorisk ventilationskontroll**

År 2013 hade föreningen obligatorisk ventilationskontroll (OVK). OVK görs vart tredje år. Dessförinnan rensades kanalerna, något som görs varannan gång, dvs. vart sjätte år.

Åtgärder efter OVK:n har inte kunnat komma igång eftersom påpekanden från leverantörens sida inte går att hänföra till viss lägenhet. Protokollen måste skrivas om. Trots ett flertal påminnelser har styrelsen ännu inte fått nya protokoll. Eftersom inte uppdraget är slutfört har inte heller någon faktura betalats.

### **Behov av mer förvaringsutrymme**

Flera medlemmar har efterhört möjlighet att hyra mera förrådsutrymme. Föreningen flaggade i Nyhetsbrevet 2013:4 för möjligheten att hyra en av "städskrubbarna". Åtta medlemmar anmälde intresse, Två har sedermera tagit tillbaka sin intresseanmälan. Städskrubbarna kommer att hyras ut från 2014-04-01, efter det att vattentillförseln stoppats och golvbrunnen lagts igen. Två städskrubbar om ca två kvadratmeter vardera i Ruddammsvägen 19 respektive 15 finns kvar att hyra, om intresse finns. Hyran är på 250 kronor i månaden för dessa skrubbar.

### **Stämma**

Föreningen kommer att ha sin ordinarie stämma torsdagen den 15 maj kl 19 i föreningslokalen Cocktailbaret. Stämmohandlingarna delas ut senast två veckor dessförinnan.

### **Valberedningen önskar fortsättningsvis förslag på ledamöter**

Vi har ett flertal ledamöter, i styrelsen, vars uppdrag går ut. Valberedningen har som uppgift att komma fram med förslag till stämman som sedan väljer in de representanter den vill ha. Vi försöker föreslå människor med viss kompetens så att styrelsen får en bra blandning av kunskap inom t.ex. ekonomi och teknik. Vi skulle uppskatta förslag på ledamöter med olika erfarenheter till vår styrelse. Om ni känner någon i föreningen eller själva sitter på kompetens som ni tror föreningen skulle ha nytta av så kontakta oss i valberedningen.

Hunter Mabon, <[hunter@mabon.se](mailto:hunter@mabon.se)>, 0708-155501

Thomas Härmark, <[thomas.harmark@bredband.net](mailto:thomas.harmark@bredband.net)>, 070-662 54 09

### **Vårens städdag**

äger rum söndagen den 11 maj kl 10 – 12. Då ska vi sopa de hårda ytorna i trädgården om vädret det tillåter, städa och rensa i källargångar samt i barnvagns- och cykelrum. En container kommer att vara på plats. Som vanligt får elkrot, färg och andra kemikalier inte kastas i containern. Efter avslutat arbete bjuder föreningen på varmkorv, kaffe och kakor. Hjärtligt välkomna att delta – vi hoppas på stor uppslutning!

Med vänlig hälsning  
Styrelsen