



Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Ljungbyhus 8 i Malmö
2015-01-01 – 2015-12-31

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma den 22 mars 2016 kl. 19.00

Lokal: Tuppens lokaler Tessins väg 10.

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende, se bilagor
18. Avslutande av stämman.

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	14

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ljungbyhus 8 i Malmö, org.nr 716438-5275, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1987. Föreningen äger fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö som byggdes 1962 och i vilken man upplåter lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades på Bolagsverket den 28 april 2008. Nuvarande gällande stadgar registrerades den 16 juni 2015.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö vilken innehåller 86 st bostadsrätter och 11 st hyreslägenheter. Ytterligare en hyresrätt kommer att omvandlas till bostadsrättslägenhet i mars 2016. Fastigheten är belägen på Henrik Wranérgatan 1 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningens 98 bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st	1 r o k
24 st	2 r o k
26 st	3 r o k
16 st	4 r o k
12 st	5 r o k

Total lägenhetsyta 7 958 kvm.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2015 i Tuppens lokaler. På stämman deltog 29 medlemmar varav 2 med fullmakt. Extra stämma hölls den 9 mars 2015 rörande ändring i föreningens stadgar samt information om garage- och gårdsrenovering.

Styrelse

Magnus Trojer	Ordförande	mandatperiod 1 år
Margareta Palmqvist	Ledamot	mandatperiod 1 år
Mats Bondesson	Ledamot	mandatperiod 1 år
Lena Jorde	Ledamot	mandatperiod 2 år
Anders Jönsson	Ledamot	mandatperiod 1 år
Sebastian Fant	Ledamot	mandatperiod 2 år
Marie Harneman	Suppleant	mandatperiod 1 år
Hanna Olsson	Suppleant	mandatperiod 1 år

Firmatecknare är styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Nuvarande styrelse har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Revisorer

Auktoriserad revisor har under året varit KPMG AB med Jonas Nihlberg som huvudrevisor.

Föreningens lekmannarevisor har varit Bengt Andersson med suppleant Fredrik Wiklund.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Nilsson, Mikaela Dolk, Lars Berglund, Marta Aquirre, Dan Andersson

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Cymko AB	Teknisk förvaltare
Va-Syd	Hushållsavfall
Ragnsells	Återvinning
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
ComHem	Bredband, tv
Schindler	Hissar
Security Assistance	Jourassistans
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 742	5 648	5 653	5 670	5 246
Res. efter finansiella poster	-291	-31	739	149	54
Res. i % av nettoomsättningen	-5	0	13	2	1
Balansomslutning	173 279	168 196	168 642	169 068	170 015
Soliditet (%)	66	69	69	68	68
Kassalikviditet (%)	153	191	161	98	228
Fond för yttre underhåll	1204	681	192	82	200

Definition av nyckeltal:

Likviditet= likvida medel (kassa/bank) delat med kortfristiga skulder.

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visa hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat blev en förlust med 454 372 kr innan avsättning/uttag till yttre fond har reglerats. Årets avskrivning av materiella anläggningstillgångar avviker jämfört med föregående år vilket beror på att årets årsredovisning för första gången har upprättats i enlighet med det nya K3-regelverket.

Underhållsplanen reviderades hösten 2014 och i samband med detta korrigerades avsättningen till underhållsfonden så att den ska kunna täcka in renoveringsbehov framöver. Kostnad i samband med garagerenoveringen ingår delvis i underhållsplanen men finansieras i huvudsak med nytt lån.

Nedanstående tabell (på nästa sida) visar per 2015-12-31, större planerade (ej beslutade) underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är ett levande dokument som styrelsen kontinuerligt reviderar och beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2015 års penningvärde.

Vad som kan bli aktuellt i närtid är byte av vatten- och avloppsledningar eftersom föreningen haft ett flertal vattenskador.

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BYGGNADSDEL	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mark										75
Fasader	25	25	25	25	25	25				
Balkonger etc.		845								
Fönster		43			23			13		
Yttertak			25					25		
Trapphus	5					5				
Hissar										91
Lägenheter								9		
Gemensamheter			60	20	10					6
Installationer	436	181	1 620	1 620	2 544		50		152	59
UTGIFTER TOTALT	466	1 094	1 730	1 665	2 602	30	50	47	152	231

Övriga händelser under året

Styrelsen har deltagit i seminarier/utbildningar under året.

Ombyggnad av garagetak med trädgård och miljöhus har nästan färdigställts.

Styrelsen vill också lägga till, för de som undrar, att uteplatsernas storlek överensstämmer med ritningen som presenterades på extra stämman.

Flera vattenskador har uppstått och åtgärdats under verksamhetsåret.

Avtal om storstädning av tvättstugorna minst en gång per år har träffats.

Rengöring/kontroll av luftventiler har genomförts.

Medlemsinformation

Avgifterna höjdes 2016-01-01 med 2 % enligt den ekonomiska planen vilket beräknas motsvara kostnadsökningen.

Under året har 8 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 121 st.



Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserad resultat	255 895
---------------------	---------

Årets resultat	-454 372
----------------	----------

	-198 477
--	----------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	880 000
--------------------------------	---------

Ianspråktagande av underhållsfond	-22 961
-----------------------------------	---------

i ny räkning överföres	-1 055 516
------------------------	------------

	-198 477
--	----------

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen har genomfört planerat och det löpande underhåll som krävts på ett så effektivt sätt som möjligt samt följt upp och utvärderat avtal som vi har med våra leverantörer.

Som tidigare nämnts är garageprojektet med förnyelse av trädgården och miljöhus nästan klart. Eftersom detta har varit en kostsam investering har styrelsen noga granskat detta arbete.

Vi har haft många vattenläckor vilket kan indikera att det är dags för byte av vatten- och avloppsledningar. Den ojämna värmen i huset, med medlemmar som har för varmt och några som har det för kallt, har gjort att värmen anpassats till dem som klagat på att det varit för kallt. Eftersom problemen funnits en längre tid måste särskilda åtgärder vidtas för dem som har kallt i lägenheterna om vi vill minska energikostnaderna.



Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	5 742 240	5 647 922
		5 742 240	5 647 922
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 493 184	-2 318 974
Periodiskt underhåll	3	-22 961	-357 456
Övriga externa kostnader		-116 137	-149 875
Personalkostnader	4	-124 448	-130 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 933 710	-1 197 632
		-4 690 440	-4 154 815
Rörelseresultat		1 051 800	1 493 107
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	12 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 342 727	-1 536 335
		-1 342 649	-1 523 696
Resultat efter finansiella poster		-290 849	-30 589
Kostnad vid utträngning av miljöhus		-163 523	0
Resultat före skatt		-454 372	-30 589
Skatt på årets resultat		0	56 293
Årets resultat		-454 372	25 704

✓

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2015-12-31

2014-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

163 473 719

165 570 952

Pågående byggnation

6

6 229 532

0

169 703 251

165 570 952

Summa anläggningstillgångar

169 703 251

165 570 952

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres och kundfordringar

17 530

0

Övriga fordringar

7

4 739

4 661

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 498

31 445

51 767

36 106

Kassa och bank

8

Kassa och bank

3 523 729

2 588 706

Summa kassa och bank

3 523 729

2 588 706

Summa omsättningstillgångar

3 575 496

2 624 812

SUMMA TILLGÅNGAR

173 278 747

168 195 764

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2015-12-31**2014-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

9

Medlemsinsatser

108 638 176

108 638 176

Upplåtelseavgifter

6 100 980

6 100 980

Fond för yttre underhåll

1 203 957

681 413

115 943 113

115 420 569

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

255 895

752 735

Årets resultat

-454 372

25 704

-198 477

778 439

Summa eget kapital

115 744 636

116 199 008

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

55 203 400

50 635 400

Summa långfristiga skulder

55 203 400

50 635 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

699 200

366 400

Leverantörsskulder

777 071

452 225

Aktuell skatteskuld

5 540

2 992

Övriga skulder

247 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

601 900

539 739

Summa kortfristiga skulder

2 330 711

1 361 356

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**173 278 747****168 195 764****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

69 300 000

69 300 000

Summa ställda säkerheter

69 300 000

69 300 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 051 800	1 493 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 933 710	1 197 632
Erhållen ränta m.m.		78	12 639
Erlagd ränta		-1 342 727	-1 536 335
Betald inkomstskatt		0	56 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		1 642 861	1 224 022
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-17 530	16 140
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 869	-4 721
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		324 846	154 983
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		311 709	71 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 263 755	1 461 851
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-6 229 532	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 229 532	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		5 600 000	0
Amortering långfristiga lån		-699 200	-699 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 900 800	-699 200
Förändring av likvida medel		935 023	762 651
Likvida medel vid årets början		2 588 706	1 826 055
Likvida medel vid årets slut		3 523 729	2 588 706



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är en mindre förening och har utnyttjat mindre föreningars möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

	Antal år
Stomme; grund och komplettering	100
Stammar/Sanitet, Värme	50
Fasad, Fönster och Restpost	50
El och yttertak	40
Ventilation och hiss	25
Terasser	15

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte hänföres till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 243 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR*Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter bostäder	4 481 700	4 393 573
Hysesintäkter bostäder	987 732	985 643
Hyror lokaler	13 032	13 032
Hyror garage	236 243	234 424
Överlåtelseavgifter	10 000	7 378
Pantsättningsavgifter	6 669	4 790
Övriga intäkter	6 864	9 082
	5 742 240	5 647 922

**Not 2 Drift- och
fastighetskostnader**

	2015-12-31	2014-12-31
Materialinköp	18 115	17 433
Fastighetsskötsel,entreprenad	150 850	137 153
Fastighetsskötsel, extra	13 883	14 629
Städning, entreprenad	100 898	93 031
Snöröjning	8 252	3 250
Hissbesiktning	5 788	10 063
Bevakning/Brandlarm	12 181	44 732
Telefon- port, hiss	3 641	4 377
Serviceavtal	71 009	13 214
Löpande underhåll	369 396	289 285
El	163 862	174 200
Värme	847 185	780 216
Vatten	192 739	188 080
Renhållning	88 585	104 157
Fastighetsförsäkring	67 872	68 006
Kabel-tv	115 759	121 642
Förvaltningskostnad	105 889	101 918
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	155 734	153 186
Bredband	1 546	402
Summa	2 493 184	2 318 974



Brf Ljungbyhus 8 i Malmö

Org.nr. 716438-5275

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Periodiskt underhåll	2015-12-31	2014-12-31
Bostäder	9 750	12 850
Gemensamma utrymmen	0	269 487
Installationer	0	75 119
Hus utvändigt	13 211	0
	<u>22 961</u>	<u>357 456</u>

Not 4 Personal	2015-12-31	2014-12-31
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsearvode	100 125	99 906
Revisorarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	20 323	26 972
Summa	<u>124 448</u>	<u>130 878</u>

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	168 275 291	168 275 291
Försäljningar/utrangeringar	-266 976	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 008 315	168 275 291
Ingående avskrivningar	-2 704 339	-1 506 707
Försäljningar/utrangeringar	103 453	0
Årets avskrivningar	-1 933 710	-1 197 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 534 596	-2 704 339
Utgående redovisat värde	<u>163 473 719</u>	<u>165 570 952</u>
Redovisat värde byggnader	103 620 726	105 717 959
Redovisat värde mark	<u>59 852 993</u>	<u>59 852 993</u>
	163 473 719	165 570 952

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Ljungbyhus 8 i Malmö.

Totalt taxeringsvärde är 107 392 000 kr.

Taxeringsvärdet för bostäder är 104 000 000 kr och 3 392 000 kr för lokaler.
Värdeår 1962.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	107 392 000	107 392 000
varav byggnader:	66 392 000	66 392 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Pågående byggnation	2015-12-31	2014-12-31
	Årets anskaffning	6 229 532	0
	Utgående redovisat värde	6 229 532	0

Pågående byggnation avser renovering av garage och innergård samt nybyggnation av miljöhus.
Byggnationen avser bli färdig under 2016 och beräknas kosta ca 6,5 Mkr.

Not 7	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	4 739	4 661
		4 739	4 661

Not 8	Kassa och Bank	2015-12-31	2014-12-31
	Handelsbanken	3 523 117	2 588 094
	Se-banken	612	612
		3 523 729	2 588 706

Not 9 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 638 176	6 100 980	681 413	752 735	25 704
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			880 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-357 456		
Årets förändring				-496 840	-25 704
Årets förlust					-454 372
Belopp vid årets utgång	108 638 176	6 100 980	1 203 957	255 895	-454 372

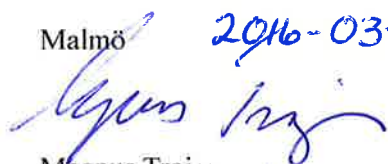
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	24114	1,15 %	2016-04-11	5 600 000	0
Stadshypotek	910513	2,63 %	2016-06-01	2 375 000	200 000
Stadshypotek	791625	4,35 %	2016-06-01	12 627 600	499 200
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	969516	2,04 %	2017-06-01	16 050 000	0
Stadshypotek	30569	1,36 %	2020-06-01	3 250 000	0
Stadshypotek	30571	1,36 %	2020-06-01	16 000 000	0
				55 902 600	699 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					55 203 400
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 406 600

Malmö

2016-03-07



Magnus Trojer



Margareta Palmqvist



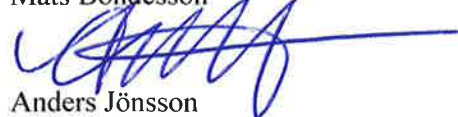
Mats Bondesson



Lena Jorde



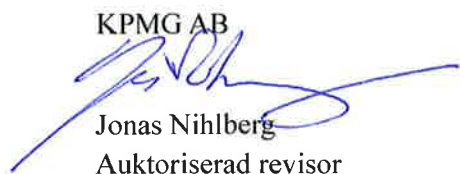
Sebastian Fant



Anders Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2016

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor



Bengt Andersson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ljungbyhus 8 i Malmö, org.nr 716438-5275.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ljungbyhus 8 i Malmö finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ljungbyhus 8 i Malmö för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 10 mars 2016

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Bengt Andersson
Lekmannarevisor

Motion om att säkerställa och förenkla medlemmarnas möjlighet till insyn i styrelsearbetet och sådana beslut som rör deras intresse i föreningen.

Beskrivning:

Bostadsrättsföreningen medlemmar kan genom stämman antingen utse samtliga styrelsemedlemmar bland sina egna medlemmar eller om man anser att det inte finns tillgång till den eftersökta kompetensen, göra en extern upphandling av tjänsterna. Oavsett vilken metod valberedningen föreslår och stämman väljer, är det förenat med ett arvode, en kostnad för Bostadsrättsföreningens medlemmar.

Undertecknad lämnar följande förslag till ett **provisoriskt styrdokument**. Detta avses följa med som en del i föreningens styrelsearbete, fram till något annat beslutas på en stämma.
Styrelsen och medlemmarna i Bostadsrättsföreningen har förhoppningsvis god hjälp av ett styrdokument där det framgår de olika uppgifter och ansvar som är förenade med medlemmarnas förtroende.

Valberedning, revisor och styrelse kan - var för sig - men helst tillsammans, utforma ett mer genomarbetat dokument och lägga som ett förslag vid nästa årsstämma eller eventuellt tidigare.

Undertecknads förslag utgör ett dokument som följer med styrelsearbetet oavsett vilka styrelsemedlemmar eller tidsperiod som omfattas. Avsikten är att skapa kontinuitet och kvalitet på en nivå, där man kan säkerställa medlemmarnas rätt till insyn och samtidigt förenkla styrelsen och revisorns rutiner.

Revisorer:

Medlemmarna väljer genom stämman två revisorer, en extern och en intern (även kallad lekmanarevisor). De valda revisorerna är medlemmarnas möjlighet till insyn och kontroll av att styrelsen utför sitt arbete ansvarsfullt. Detta gäller både ekonomiska frågor och förvaltningen av föreningens fastighet och dess andra eventuella tillgångar. Det finns ingen skillnad mellan de olika revisorernas rättigheter till insyn och granskning. Dessa kan arbeta tillsammans eller var för sig.

Som revisor har undertecknad under ett antal år framfört synpunkter och önskemål vid flera tillfällen. Undertecknad uppfattar det som att de olika styrelserna inte riktigt tagit till sig revisorns roll och funktion. Internrevisorn är medlemmarnas - enda riktiga - möjlighet till insyn i hur styrelsen hanterar föreningen. Detta gäller både den ekonomiska delen och förvaltning av fastigheten.



Bengt Andersson

Förslag till styrdokument Styrelsearbete, avser Brf Ljungbys 8, Malmö

Utbildning/underlag styrelsearbete:

Tystnadsplikten är en punkt som regleras i förtroendemannalagen och t ex hur ska en styrelsemedlem förfara vid jäv-situationer är en annan. Här gäller att styrelsemedlemmar inte är med och fattar beslut eller påverkar situationer som rör deras egen relation till Brf i mer personliga frågor.

Det är viktigt att att styrelsemedlemmarna har tillgång till relevant information om de regelverk som gäller. Alla i styrelsen har ett tydligt delat ansvar ända till dess någon reserverar sig i ett protokoll.

Det finns enkel information som kan fungera som stöd för styrelsemedlemmarna om man någon gång tvekar vad som gäller.

- **Ordförande får i uppgiften att erbjuda alla styrelsemedlemmar aktuell litteratur, på föreningens bekostnad vid det konstituerande mötet.**

Protokoll:

Föreningens protokoll utformas enligt principen att varje punkt/paragraf får ett unikt nummer. Detta sker löpande och fortsätter vidare till nästa år.

- **Varje punkt i föreningens styrelseprotokoll får ett unikt nummer, som inte slutar utan löper vidare år till år.**

På så vis kan man lättare undvika att förväxla olika beslut eller frågor styrelsen behandlar. Exempelvis: Styrelsen förra året behandlade kanske en punkt som lever vidare flera år framåt. *Principen försvårar avsevärt möjligheten att ändra ett protokoll i efterhand, men framförallt är det lättare att särskilja olika styrelsebeslut och om dessa blivit åtgärdade eller ej.*

- **I protokollen ska det finnas bilagor, som styrker de uppgifter och beslut protokollet hänvisar till. Även en ganska oinsatt person, ska kunna granska protokollen och därigenom utläsa vad som hänt, eller ska hända.**

Protokoll till revisorn:

För att kunna utföra sitt arbete är det viktigt att revisorn får tillgång till samtliga protokoll då dessa är färdigställda och utskrivna.

- **Ordförande får i uppgift att ombesörja så revisorn får ett eget exemplar av styrelseprotokollen snarast då dessa finns utskrivna för justering.**

Revisorernas insyn: citat från "Styrelsearbete i Bostadsrättsföreningar", av Björn Lundén:

Revisorerna har rätt att läsa protokollen. Det är ganska självklart.

En av deras huvuduppgifter vid revisionen är just att gå igenom alla protokoll i föreningen för att kunna bilda sig en uppfattning om hur förvaltningen sköts och kontrollera att alla beslut har genomförts inom rimlig tid.

Styrelsens ordförande ska se till att styrelseprotokollen löpande skickas till revisorerna så snart de har justerats.

Arkivering:

- **e-post** ... Korrespondens mellan föreningens styrelsemedlemmar och konsulter/leverantörer, som rör upphandling och utförande av olika uppdrag, sker på ett sådant vis att det skickas och bevaras **en kopia i föreningens mailbox**.
- **Korrespondens med revisorerna**, eventuella anmärkningar etc, förvaras i en separat pärm.

Revisorer:

Styrelsen måste ha kunskapen om att det juridiskt inte finns någon skillnad mellan de olika revisorernas befogenheter och eller uppdrag. Båda är medlemmarnas förlängda arm och ska granska så det inte förekommer något otillbörligt och att styrelsen hanterar föreningens ekonomi och förvaltning på ett ansvarsfullt vis.

När det gäller val av revisor är det viktigt att denna inte har ingått i styrelsearbetet och deltagit i beslut under den tidsperiod som den tilltänkt förtroendevalde blir satt att granska.

Styrelsen ska minst en gång om året bjuda in revisorn/revisorerna till ett styrelsemöte.

Där bör styrelsen redogöra för och kunna diskutera runt följande:

- Redovisa föreningens ekonomiska ställning
- Gå igenom den aktuella kortsiktiga åtgärdsplan man arbetar efter, både beträffande ekonomi och förvaltningen av fastigheten.
- Redogöra för en lite längre handlingsplan (5 årig) och även en plan som omfattar ett 10 årigt perspektiv för Bostadsrättsföreningen.

Styrelsens uppdrag:

Som nämnts tidigare så har alla styrelsemedlemmar i grunden samma ansvar så länge man inte tydligt reserverar sig genom anteckning om detta i ett styrelseprotokoll.

Styrelsen representerar medlemmarna och stämman är föreningens högsta beslutande organ.

- **Styrelsen har i de allra flesta fall inget mandat att teckna omfattande avtal med konsulter eller andra leverantörer, där resultatet av detta avtal kan få stora konsekvenser för medlemmarna och andra boende under lång tid. Inte utan att kalla till en extra stämma och redogöra för underlagen eller att kalla ett medlemsmöte och rådfråga medlemmarna.**

Sådana frågeställningar kan omfatta Re-lining (stambyte) fönsterbyte, omfattande ventilations och värmefrågor, stora renoveringar och ombyggnader etc ...

Motion angående problemställningarna med värme under det gångna året.

Till styrelsen för Brf Ljungbys 8, Malmö - januari 2016

Undertecknad motionerar om en minsta temperatur enligt Socialstyrelsens rekommenderade temperatur i bostäder för känsliga grupper, det vill säga äldre och sjuka.

Den rekommenderade temperaturen för denna grupp är 22-24° C

Den rekommenderade temperaturen för normalpersoner (icke äldre eller sjuka) är 20-23°C.

Under 20°C kan äldre och sjuka kräva åtgärder och ingen ska behöva frysa över en vecka.

Det måste förmodligen upprättas en kortsiktig och en långsiktig plan för hur värmen ska hanteras i fastigheten och under tiden är det rimligt att vi har en gemensam mininivå på 22,5 till 23°, med hänsyn då tagen till drag och kallras från väggar och fönster. Det måste också finnas en faktor för genomströmning och ventilation.

Bakgrund:

Under året har undertecknad haft stora problem med innetemperaturen. Detta mycket beroende på den konsultverksamhet som har bedrivits med inriktning på att man till varje pris skulle minska värmen och därigenom spara pengar. I förlängningen skulle detta gynna konsulten, som då hade ett vinstintresse i situationen.

I våras var temperaturen i undertecknads lägenhet nere under 16 grader under lång tid och därefter ökades den till runt 18°C.

Trots 3 stycken termostat-reglerade värmefläktar och oljeburen el-värme - med fördubblade elkostnader under flera månader - gick det inte att använda mer än delar av lägenheten. Detta påverkade bevisligen undertecknads hälsa och fick mycket negativa följder under flera månader.

Flera andra boende i huset har också drabbats och behövt sitta med ytterkläder på sig inomhus. Medan detta pågick visade styrelserepresentanter och konsulten ingen förståelse för detta problem, man hänvisade till att "Man får anpassa sig till kollektivet", "Det är ok med 18 grader" och uttryck i skrift om "att ingen ska förvänta sig att andra i huset har intresse att betala mer för att ni ska få varmt".

Det har varit många turer runt värmen under året. Radiatorerna som inte kunde prestera mer än 18-20° kunde helt plötsligt bli över 70° - nästan 80° varma. Det blev olidligt varmt.

För något år sedan uppstod ett avbrott i värmen, beroende på att dåvarande styrelse underlåtit att följa rekommendationerna i 5 års planen och byta utrustning i tid inför hösten. Det blev oerhört plågsamma veckor innan problemet hade åtgärdats. Därav fanns tillgång till värmefläktar nu i år.

Värmen är en så stor del av människors välbefinnande att boende har rätt till att denna behandlas ytterst respektfullt. Ingen vill ha för varmt och ingen vill ha för kallt.

Självklart har en bostadsrättsförening inte någon möjlighet att utesluta vissa från detta välbefinnande. Det måste upprättas en kortsiktig och en långsiktig plan för hur värmen ska hanteras och under tiden är det rimligt att vi har en gemensam mininivå på 22,5 - 23,0 °, med hänsyn tagen till drag och kallras från väggar och fönster. Liksom många andra Brf.

Det går förmodligen att termostat-reglera, den som vill ha svalare kan stänga av eller sätta ner termostaten. Ingen ska behöva få rådet att skruva av termostaten helt för att få varmt. Dels med risk för vattenläckor och dels går det inte att reglera värmen då det blir för varmt.

Som det är nu, kan ett element vara under 20° för att någon timme senare vara över 60° ...

Med hjälp av lasermätare och en central med 4 stationer har undertecknad utfört noggranna mätningar under flera månaders tid. Detta har gjorts flera gånger under dygnet, på samtliga element i lägenheten, både ute och innetemperaturer har registrerats. Det har blivit bättre, men det är fortfarande inte bra.

Bengt Andersson

Det kan väl inte vara meningen att vi här i huset ska behöva sova med långkalsonger, strumpor, fleecejacka och extra filt ... medan allting känns fuktigt och kallt. Helt plötsligt ökar temperaturen och det blir 24 grader varmt i ett annat rum.

10 Kalla lägenheter

Så varmt ska du ha i lägenheten

Minst 18 grader ska det vara i lägenheten under vintern. Men du kan ha rätt till mer än så.

Text: Thomas Jartsoil

» Det är Socialstyrelsens allmänna råd som styr hur varmt du har rätt att ha det i lägenheten. Minimikravet är 18 grader, men då avses ett genomsnitt av temperaturen i luften och den som alstras från golv och väggar.

Om du mäter med en vanlig termometer bör du lägga på någon grad, eftersom golv och väggar är kallare under vintern.

Känsliga grupper, som äldre och sjuka, har rätt till några grader till, förklarar Marianne Löwenhielm på Socialstyrelsen.

— Men det är kommunerna som har tillsynsansvar och de kan ha andra riktvärden, säger hon.

Socialstyrelsens rekommendation är att friska personer ska ha 20 till 23 grader inomhus och känsliga grupper 22 till 24 grader. Det är så mycket som krävs för att man ska må bra och fungera i vardagen, enligt Marianne Löwenhielm som förklarar att det återigen handlar om genomsnittstemperaturen av luften och de omgivande ytor.

Hon får medhåll av Theo Kotsinas på miljökontoret i Uppsala. Han rekommenderar hyresgäster att ta kontakt med kommunen om lufttemperaturen är under 20 grader.

Kommunens inspektörer åker då ut till lägenheten och gör en noggran-

nare mätning. Om resultatet faller under riktvärdena kan hyresvärderna bli tvungen att åtgärda bristerna.

— En kall lägenhet kan bero på så

"En kall lägenhet kan bero på så många saker"
Theo Kotsinas, Uppsala kommun

många saker. Det kan vara fel på ventilationen, dålig isolering eller något så simpelt som att elementen behöver luftas, säger Theo Kotsinas.

Ett tips är att prata med grannarna och fråga om de också fryser. Då har du bättre på fötterna om det skulle bli en tvist med värden. Då är det inte heller längre en enskilt problem eftersom ni är flera i huset som är drabbade.

Hyresgästföreningens handläggare blir varje år kontaktade av hyresgäster som tycker att det är för kallt i lägenheten. Föreningen och hyresvärderna kan ha träffat egna överenskommelser om temperaturen i lägenheten.

Ta kontakt med föreningen på din ort för att höra om det finns ett särskilt avtal för din fastighet. Är temperaturen lägre än den avtalade kan det bli aktuellt med en hyressänkning, enligt Hyresgästföreningen.®

28 grader

Högsta temperatur som tillåts under tillfälliga värmeböljor under sommaren.

20–23 grader

Socialstyrelsens rekommenderade temperatur i bostäder för normala personer, det vill säga alla som inte är äldre och sjuka.

20 grader

Lägst temperatur som äldre och sjuka kan kräva i lägenheten.

18 grader

Lägst temperatur som normala personer kan kräva i lägenheten. Även lägsta golvtemperatur för känsliga grupper.

16 grader

Lägst tillåtna golvtemperatur för normala grupper. Det får inte skilja mer än fem grader mellan temperaturen vid golvet och taket.

Så här mäter du bostaden

26 grader

Maxtemperaturen som tillåts varaktigt under sommarmånaderna. Även högsta temperatur som tillåts tillfälligt under resten av året.

» Tycker du att det är kallt i lägenheten bör du i första hand be hyresvärden skruva upp värmen. Fungerar inte det kan det vara bra att ta reda på hur kallt det faktiskt är för att ha argument om du tvingas gå vidare till kommunens miljöförvaltning.

24 grader

Varmare än så ska du inte behöva ha det i lägenheten längre perioder. Undantag görs som sagt under sommaren.

» För att få ett så pass bra resultat som möjligt bör du mäta lufttemperaturen på två olika ställen i rummet.

» Placera först en vanlig termometer en meter framför ett fönster och 60 centimeter över golvet och notera temperaturen.

22–24 grader

Socialstyrelsens rekommenderade temperatur i bostäder för känsliga grupper, det vill säga äldre och sjuka.

» Vid den andra mätningen ställer du dig i ett hörn 60 centimeter från vardera väggen och placerar termometern 60 centimeter över golvet. Gör även en mätning på de ställen där du tycker att det är extra kallt.

» Visar termometern under 20 grader kan du ta kontakt med kommunens miljöförvaltning för att göra en mer noggrann mätning.

! Det får inte skilja mer än 3 grader mellan "huvud och fötter", när man mäter 1 decimeter ovanför golvet och jämföra den med temperaturen 1,1 meter upp. Man tänker sig att det ska vara tillräckligt varmt när man sitter ned. Skiljer det mer är det fråga om "olägenhet för människors hälsa". Hos personer som är känsligare än normalt (till exempel äldre eller funktionshindrade) ska det inte vara kallare än 20 grader. Rekommenderad temperatur är 22 till 24 grader. Tina, jag föreslår att du kontakter miljökontoret igen och frågar hur mätningarna ska följas upp. Det är mest naturligt att miljökontoret driver din fråga då man där har möjligheter att förelägga värden att se till att det är tillräckligt varmt.

Fotnot: Socialstyrelsens råd gäller den så kallade operativa temperaturen, det vill säga ett genomsnitt av temperaturen i luften och den som alstras från golv och väggar. Den är oftast någon grad lägre under vintern än den som du uppmäter med en vanlig termometer.

Foto: iStock photo

m 3

Från: styrelsen@ljungbyhus8.se
Ämne: Fwd: Motion: Garageplatser i BRF Ljungbyhus 8
Datum: idag 16:24
Till: Magnus Trojer magnustrojer@gmail.com, Mats Bondesson mats.bondesson@postisem.se, sebastian fant sebastianfant@gmail.com, Marie Harneman marie.harneman@gmail.com, Anders Jonsson anders.jonsson@cerberusradgivning.se, Lena Jorde lena@jorde.se, Hanna Olsson hanna_o@hotmail.com, Margareta Palmquist margareta.palmquist45@gmail.com

Se nedan.

/Hanna

----- Ursprungligt meddelande -----

Ämne: Motion: Garageplatser i BRF Ljungbyhus 8

Datum: 2016-02-01 09:54

Avsändare: Christian Rasmussen <christianrasmussen@live.com>

Mottagare: "styrelsen@ljungbyhus8.se" <styrelsen@ljungbyhus8.se>

Hej,

Fördelning av garageplatser för medlemmar i BRF Ljungbyhus 8.

Garageplatserna i BRF Ljungbyhus 8 är fördelade till medlemmar i BRF, Kösystem tillämpas för tillgängliga garageplatser.

Anledningen att jag skickar motion är för att förstå hur kommer det sig att det finns medlemmar i BRF Ljungbyhus 8 har tillgång till 2 st garageplatser/ lägenhet, när det finns medlemmar som inte har tillgång till 1 garageplats?

Min rekommendation är att fördela garageplatserna 1 garageplats/lägenhet, på medlemmar i BRF Ljungbyhus 8, som önskar tillgång till garageplats i den utsträckningen som går, därefter tillämpas kösystem.

Ser framemot återkoppling,

Med vänliga Hälsingar

Christian Rasmussen

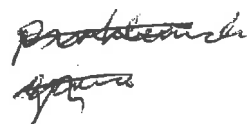
Tel 0765 01 4830.

Motion
till föreningsstämman 2016
i Bostadsrättsföreningen Ljungbyhus 8 i Malmö

Utemiljön till vår fastighet har under 2015 fått en ny, fin skepnad.
Bl.a har vi berikats med en nyanlagd lekplats med diverse attraktioner.
Enligt vårt förmenande saknas kanske det mest elementära då det gäller
utbudet på en lekplats -SANDLÅDAN
Kommer en sådan också att ingå i utbudet eller finns det skäl till att
sådan inte är utplacerad?
Flera familjer med småbarn finns i vår fastighet vilket borde generera
åtminstone en sandlåda.

Mvh

Lisbeth o Carl G Runtorp, trappa c



Motion till årsstämman 2016 i Brf Ljunghus 8.

Motion: Byte av befintlig strömbrytare mot jordat vägguttag på garagets pelare.

I garaget sitter på varannan pelare en strömbrytare. El är kopplad till dessa strömbrytare men strömbrytarna har idag ingen funktion.

Jag yrkar att strömbrytarna byts ut mot jordade vägguttag. Kostnaden belastas parkeringsplatserna.

Malmö den 31 januari 2016.



Kerstin Ahlborn
Lägenhet 088

Motion till årsstämman 2016 i Brf Ljungbyhus 8

Motion: Råttstopp kopplas till avloppssystemet för att hindra råttor från att ta sig in.

Fastigheten har länge haft problem med råttor. Råttstopp i avloppsrören minskar risken för råttor väsentligt.

Jag yrkar att råttstopp kopplas in på fastighetens avloppssystem.

Malmö den 31 januari 2016.



Kerstin Ahlborn

Lägenhet 088

MOTION TILL ÅRSMÖTET

Bil 7

- ① FÖRESLÅR ATT AUTOMATISKA DÖRRÖPPNARE INSTALLERAS PÅ KÄLLARDÖRRARNA SOM LEDER TILL CYKELRUMMEN, SAMT YTTERDÖRRARNA MOT GÅRDEN.
- ② MÅLNING AV HISSDÖRRAR OCH TRAPPRÄCKEN SKULLE ÖKA TRIVSELN DAGLIGEN FÖR SAMTLIGA BOENDEN FÖR EN RIMLIG KOSTNAD.
TVÄTTNING AV VÄGGARNA I TRAPPHUSEN SKULLE OCKSÅ HÖJA KÄNSLAN AV OMSORG OCH KVALITET. DET ÄR VÄLDIGT SMUTSIGT - SÄRSKILT PÅ ENTRÉPLANET.

MVH

EVA SCHUMACHER
MALMÖ 27 JAN 2016

1. Övervakning av soprum, Vi har fått fint sophus, men borde ha övervakning av det då det ställs en massa saker som inte hör hemma där för jämnar, bortforsling av detta får vi alla betala för då tyvärr inte Cymko jobbar gratis. Framkörning, släphyra, ev avgifter på tippen mm.
2. Övervakning av tvättstugor samt rörelsevakt på ljuset i tvättstugorna. Tvättstugorna hålls inte rena av alla boende/tvättande. Det är säkert fler med mig som inte vill börja tvättpassen med att göra rent efter andra, utan alla borde kunna göra rent efter sig själva, så fungerar det tyvärr inte i verkligheten. Rörelsevakt av ljuset vore bra då det är många gånger ljuset är på hela nätterna, och då det fungerar med ljuset i resten av källaren så varför inte i tvättstugorna?



Birgitta Bogren

Lgh 068

Utfärdad av: Sebastian Fant, ordinarie styrelseledamot.

Proposition – Installation av fiberbroadband till alla bostäder i BRF Ljungbyhus 8

Bakgrund:

Allt eftersom behovet av ett snabbare, stabilare och inte minst billigare broadband blir allt mer tillgängligt och eftertraktat ligger det i tiden att uppdatera vår infrastruktur för att tillgodose inte bara dagens högre behov utan också morgondagens.

Ett broadband baserat på fiberoptik är tveklöst mer kapabelt att tillfredsställa behoven allt fler bedöms ha vilket även förmodligen höjer värdet på bostaden.

Beskrivning:

Idag finns en uppsjö leverantörer som både ombesörjer installationen av den fysiska infrastrukturen i fastigheten och levererar bredbandet, en lösning som är gynnsam inte minst i fallet av tvist.

I alla fall utgår en installationsavgift som inkluderar indragning av nätverk till varje bostad, framledning av fiberkabel från stadsnätet till fastigheten och uppsättning av fördelningsstationer i fastigheten.

Ofta har den kombinerade installatören och bredbandsleverantören ensamrätt i 5 år för leverans av broadband och därför har följande kalkyl av avgiftspåslag baserats på en 5-årig avbetalningsplan för bredbandet. Därefter står det föreningen fritt att förhandla med andra aktörer på den öppna marknaden. Den installerade infrastrukturen tillhör alltid föreningen.

Den mest lämpliga av aktörer bedöms vara den i Malmö väldigt kända aktören Ownit.

De(Ownit) ombesörjer installation till varje bostad mot en engångskostnad av 2500kr per bostad, därefter får varje bostad tillgång till 100Mbit symmetrisk anslutning till en kostnad av 89kr per månad och bostad. Vill man individuellt ha en uppgraderad hastighet kan man göra det mot en tilläggskostnad.

För att ombesörja installationen planerar föreningen att ta ut en något ökad avgift i 5 år som läggs på månadsavgiften. Den totala kostnaden uppgår enligt offert till 135kr/månad för de första 5 åren och därefter 89kr/månad (med reservation för omförhandling).¹ Dessa 46kr (135-89kr) som tas ut under de 5 första åren finansierar installationen.²

Varje bostad får ett nätverksuttag installerad vid sitt första telefonuttag då samma installationsrör används för framledning.³

¹ Om detta införs på avgiften och också andelsjusteras blir avgiften under de 5 första åren i genomsnitt 3,5% högre, därefter 2,5 % högre. Detta utöver de planerade avgiftsökningarna.

² Vid ränta på 4%

³ Varje installation kan kompletteras med vidaredragning av utanpåliggande kabel i bostaden upp till 15m mot en avgift av 995kr som tas ut individuellt.

Utfärdad av: Sebastian Fant, ordinarie styrelseledamot.

Bredbandsleverantören Ownit kan också tillgodose i princip⁴ ⁵ samma kabel-TV-utbud genom samma vägguttag som idag mot en lägre kostnad vilket i så fall innebär en lägre bredbandskostnad för alla, då ungefär 30kr billigare.⁶

Även om föreningen behåller Comhem som kabel-TV-leverantör kan en uppsjö av HD-kanaler levereras via bredbandet från Ownit, mot en kostnad.

En trådlös router eller liknande ingår inte i offerten från Ownit men man kan antingen:

- Fortsätta att använda sin router från Comhem, den fungerar för Ownit också.
- Köpa en billigare variant från godtycklig leverantör. (De kostar drygt 250kr och uppåt)
- Köpa en från Ownit för 995kr, då ingår support och även avgiftsfri telefoni, samtalskostnader tillkommer.
- Köpa en från Ownit för 295kr, då ingår support och mot en månadsavgift på 29kr även telefoni, samtalskostnader tillkommer.
- Koppla nätverkskabeln rakt in i en dator, man behöver då ingen router.

Undersökningen som gjordes under den senare delen av 2015 visade på att en stark majoritet använde sig av Comhem's 100Mbps-tjänst till en genomsnittlig kostnad av 350kr. De allra flesta hade ingen bindningstid alls medan ett fåtal hade bindningstid till mars 2017. Det finns därför gott om tid att säga upp tjänsten man har om man är intresserad av att byta. Det är alltså inte tvingat⁷ att använda Ownit för bredband, men kostnaden för detta kommer man ändå att få stå för genom sin avgift till föreningen.

Eftersom offerterna är konfidentiella kan de endast delas ut om de är vattenstämplade med mottagarens namn och bostadsnummer.

Styrelsen genom Sebastian Fant yrkar på att:

- Installera fiberbredband med inkopplingsdatum i april 2017 genom ett avgiftspåslag som inte andelsjusteras, dvs. ett platt påslag per bostad.
- Behålla Comhem som kabel-TV-leverantör.

⁴ FOX, Kanal 12, AXESS TV, TLC och Lokal Kanal, bortfaller. MTV, Discovery och TV4 Sport tillkommer.

⁵ Ownit använder Canal Digital och Viasat som leverantör av kabel-TV, tjänster liknande TIVO finns även där.

⁶ Vi betalar alla genom vår avgift till föreningen en avgift på ungefär 100kr för Comhems kabel-TV-utbud, denna är andelsjusterad.

⁷ Om föreningen byter kabel-TV-leverantör kommer det inte länge finns möjlighet att välja Comhem som bredbandsleverantör.

Svar på inkomna motioner:

Motion 1

Bengt Andersson – Säkerställa och förenkla medlemmarnas möjlighet till insyn i styrelsearbetet och sådana beslut som rör deras intresse i föreningen

Styrelsens förslag är att arbeta fram ett förslag till styrdokument till stämman 2017.

Motion 2

Bengt Andersson – Minsta temperatur enligt Socialstyrelsens rekommendationer

Styrelsens förslag är att försöka hålla temperaturen på mellan 20 – 23 grader enligt Socialstyrelsens rekommenderade temperatur i bostäder för normala personer.

Motion 3

Christian Rasmusson - Fördelning av garageplatser för medlemmar i BRF Ljungbyhus 8

Styrelsens förslag är att verka för att en lägenhetsinnehavare endast har en garageplats.

Motion 4

Lisbeth och Carl G Runtorp - Önskemål om sandlåda till lekplatsen

Nya normer har kommit som gäller för sandlåda på lekplatser. Där lekplatsen ligger är tätskiktet enligt M&M inte tillräckligt djupt enligt de normer, som gäller för en sandlåda.

Mot den bakgrunden föreslår Styrelsen avslag av motionen.

Motion 5

Kerstin Ahlborn – Byte av befintlig strömbrytare mot jordat vägguttag på garagets pelare

Styrelsen föreslår avslag av motionen då risk för missbruk föreligger.

Motion 6

Kerstin Ahlborn – Råttstopp kopplas till avloppssystemet för att hindra råttor från att ta sig in

Styrelsen föreslår avslag på motionen p.g.a. den höga kostnaden utan garanti för rattsäkert vinds-/källarutrymme.

Motion 7a

Eva Schumacher – Installation av automatiska dörröppnare på källardörrarna samt dörrar mot gården

Styrelsen föreslår avslag på motionen p.g.a. en kostnad på 25 000 kr/dörr samt att inbrottsrisken ökar om dörrarna inte går igen och stängs ordentligt.

Motion 7b

Eva Schumacher – Målning av hissdörrar och trappräcken samt tvättning av väggar i trapphusen

Styrelsen föreslår att vi avvaktar med åtgärden. Målning av trapphus, trappräcken och hissdörrar kommer att utföras efter att vatten- och avloppsrenovering i fastigheten utförts. Båda dessa arbeten

ligger i underhållsplanen.

Motion 8 a

Birgitta Bogren – Övervakning av soprum

Styrelsen föreslår att vi avvaktar. Föreningen kommer eventuellt att få ett system för övervakning. Föreningen har idag ingen infrastruktur för övervakning. Om proposition 10 bifalls blir detta betydligt lättare och billigare. Anledningen till avvaktande bifall är att grovsopor i miljöhuset kostar en ansevärd summa.

Motion 8 b

Birgitta Bogren - Övervakning av tvättstugorna samt rörelsevakt på ljuset i tvättstugorna

Styrelsen föreslår avslag på motionen om övervakning av tvättstugorna samt föreslår bifall till att rörelsevakt på ljuset i tvättstugorna ska installeras.

Proposition 1

Sebastian Fant - Installation av fiberbredband till alla i BRF Ljungbyhus 8

Styrelsen föreslår bifall till förslaget om installation av fiberbredband.

Proposition 2

Styrelsen – Avtalet med Korigo

Styrelsen föreslår att ventiler och termostater ska ses över. Gamla termostater ska bytas ut mot nya. I de lägenheter där problem med värmen kvarstår kommer element att bytas ut. Avtalet med Korigo kvarstår, då kostnaden för brutet avtal blir hög.

Proposition 3

Styrelsen-Övernattningslägenhet

Styrelsen föreslår att hyresrättslägenheten nr 33 om ett rum med kokvrå renoveras för att nyttjas som övernattningslägenhet

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB består bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00