

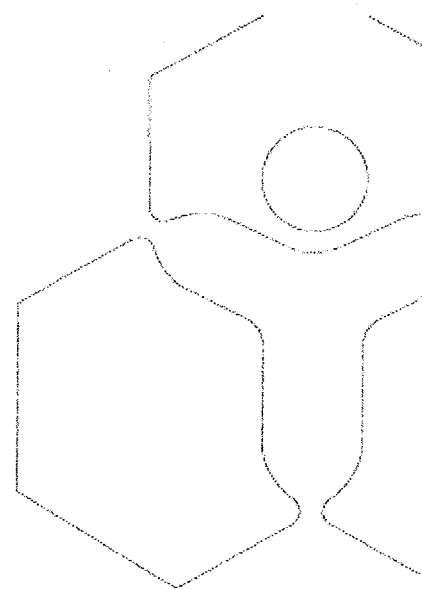
Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 27 maj 2009 kl. 19:00

Lokal: Kungsholms Gymnasium

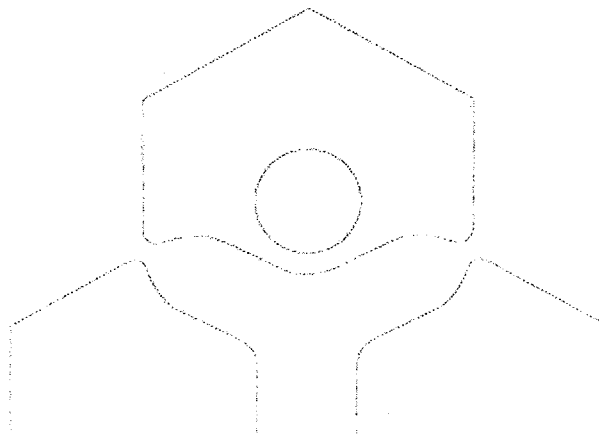
Dagordning

1. Stämmans 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. Fråga 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 revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Stämmans avslutande



Kungsholmen den 24 april 2009

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-12-16.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bigarråträdet 4	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus och 0 småhus.

Fastighetens värdeår är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3218 kvadratmeter, varav 3066 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 152 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

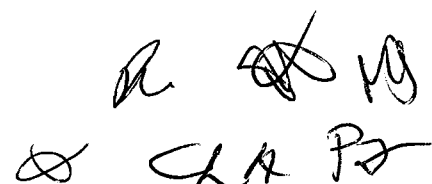
Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	28	7	1	1

Under 2008 har tillträde skett till ny bostadsrätt på 55m² i källaren, lokal som såldes av föreningen 2007.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal	ev. kommentar
Övrigt	Barnvagnsrum



Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	2001	
Nyinstallation hiss	2003	Ombyggnation hiss
Omputsning av fasad	2006	Samtliga fasader omputsade
Omläggning av tak	2006	Tak omlagt och skotstenar beklädda
Renovering av balkonger	2006	Ytskikt och räcke renoverade
Ny undercentral för fjärrvärme	2007 - 2008	Utbyte av uttjänt central
Nytt barnvagnsförråd	2007	lordningställande
Fönsterrenovering	2006	Renovering av fönsterutsida samt egenvalda insidor
Elförbättringar	2006	Förbättringar och döljande av el i trapphus
Renovering trapphus	2006 - 2007	Entredörrar, lägenhets säkerhetsdörrar, postboxar nyanskaffade. Stucco lustro - trapphus renoverat
Öppna spisar & Ventilation	2005 - 2006	lordningställande & OVK besiktat
Isolering av fönster	2004	Bullerisolering av fönster mot Polhemsgatan

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Allmän Fastighetsvård AB

Övriga avtal

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget & Com.hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Enligt praxis för jobb och studier på annan ort och sambo på försök, max 12 månader. Tillstånd kräver styrelsens skriftliga medgivande.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Pär Erik Westerlund	Ledamot
Monica Sohlman	Ledamot
Christine Langseth-Hall	Ledamot
Pär Martin Ivarsson	Ledamot
Tobias Gunnar Hedby	Ledamot
Anders Patrik Jakobsson	Ledamot
Åsa Charlotte Habing	Suppleant

Avgått iom flytt



Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bernt Eriksson	BoRevision AB	Ordinarie Extern
Andreas Berge		Ordinarie Intern

Valberedning

Hilde Rokke	sammankallande
Anneli Östling	

Stämmor

Ordinarie 2008-05-28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2008 har följande renoveringar slutförts:

- Ny undercentral för fjärrvärme
- Byggnation av bostadsrättslägenhet i sålt källarutrymme

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

För 2009 har följande renoveringar planerats:

- lordningställande av gården på baksidan i gemensamt initiativ med övriga angränsande föreningar
- Installation av cykelställ med tak på gården enligt avtal i samband med försäljning av lokal i källaren

Föreningens ekonomi

-Föreningen visar positivt kassaflöde och har stärkt kassan med 183.866 SEK under 2008, till 717.810 SEK.

-Under del av 2008 har intäkterna stärkts med avgift från nyupplåten bostadsrättslägenhet etablerad i det sålda källarutrymmet, under 2009 och kommande år kommer full intäkt att erhållas

-Från och med 2009 kommer intäkterna att stärkas årligen med 48.000 SEK avseende hyra för upplåtelse av mobiltelefonutrustning på tak

-Föreningen äger fyra lägenheter som för närvarande är upplåtna som hyresrätter. Innefattande två stycken 1:or, en 2:a samt en 4:a, total lägenhetsyta cirka 240 m².

-Föreningen har genomfört renovering av huset finansierad genom försäljning av tidigare hyreslägenhet samt utrymmen som omvandlats till bostadsrätt (vind & källare), genom omläggning av lån till förmånligare ränta samt nyupptagna lån inom utrymmet för föreningens kassaflöde från verksamheten.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Handwritten signatures and initials, including 'MS', 'CC4', and 'Ry'.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	537	539	545	542
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 505	5 618	5 665	3 828
Elkostnad/kvm totalyta	18	35	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	137	131	130	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	17	16

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

-118 025

ansamlad förlust

-1 130 465

reservering till fond för yttre underhåll

-139 983

-1 388 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

av fond för yttre underhåll ianspråkats

30 414

att i ny räkning överförs

-1 358 059

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

Handwritten signatures and initials:
K
NS
AKP

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 001 737	1 954 640
Övriga rörelseintäkter		58 183	1
		2 059 920	1 954 641
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-90 144	-85 213
Reparationer		-6 461	-16 552
Periodiskt underhåll		-30 414	0
Taxebundna kostnader		-596 419	-633 486
Övriga driftskostnader		-78 664	-73 282
Fastighetskatt		-73 810	-156 210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-100 766	-104 664
Avskrivningar		-511 858	-465 170
		-1 488 535	-1 534 576
RÖRELSERESULTAT		571 385	420 065
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 878	2 616
Räntekostnader		-724 017	-632 628
Räntebidrag		32 459	53 492
		-688 680	-576 520
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 295	-156 455
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-730	-658
		-730	-658
ÅRETS RESULTAT		-118 025	-157 113

Handwritten signature and initials:
M. J. P. S.
C. H. B.

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	52 679 218	52 829 490
Maskiner och inventarier	Not 4	139 086	146 814
		<u>52 818 304</u>	<u>52 976 305</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 821 104	52 979 105
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11
Övriga fordringar		217 500	6 250
Förutbetalda kostnader		12 778	47 340
Upplupna räntebidrag	Not 5	9 556	2 019
		<u>239 834</u>	<u>55 620</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		21 559	22 000
SBC klientmedel i SHB		717 810	533 943
		<u>739 368</u>	<u>555 943</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		979 202	611 563
SUMMA TILLGÅNGAR		53 800 305	53 590 667

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		32 196 830	32 011 464
Upplåtelseavgifter		6 156 097	6 049 963
Fond för yttre underhåll	Not 7	387 285	247 302
		38 740 212	38 308 729
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 270 448	-965 990
Årets resultat		-118 025	-164 474
		-1 388 473	-1 130 465
SUMMA EGET KAPITAL		37 351 739	37 178 264
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	15 846 250	15 861 250
		15 846 250	15 861 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	15 000	15 000
Leverantörsskulder		122 541	119 815
Skatteskulder		231 408	156 868
Övriga kortfristiga skulder		0	245
Upplupna kostnader	Not 9	139 624	130 207
Förutbetalda avgifter och hyror		93 743	129 018
		602 316	551 153
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		53 800 305	53 590 667
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	15 884 000	15 884 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

R
CH
13 MS

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,8 %	0,7 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %	2,5-10 %
Standardförbättringar	20 %	20 %
Hissanläggning	0,5 %	0,5 %
Port/säkerhetsdörr	3,33-10 %	3,33-10 %
Stambyte	10 %	10 %
Bredband	10 %	10 %
Fasad	2,5 %	2,5 %
Fönster	5 %	5 %
Tak	3,33-10 %	3,33-10 %
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	20 %	20 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 546 791	1 523 976
Hysesintäkter	454 946	430 664
	<u>2 001 737</u>	<u>1 954 640</u>

Not 2	2008	2007
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	26 279	27 020
Fastighetsskötsel enl beställn	0	14 243
Snöröjning/sandning	3 806	3 704
Städning entreprenad	28 291	26 838
Städning enligt beställning	3 895	0
Mattvätt/Hyrmattor	5 171	0
Hissbesiktning	838	775
Serviceavtal	18 841	7 235
Hiss	0	2 644
Förbrukningsmateriel	3 024	2 754
	90 144	85 213
Reparationer		
Tvättstuga	2 260	0
Sophantering/återvinning	2 701	0
Lås	0	9 927
Hiss	0	1 700
Fasad	1 500	3 500
Gård	0	1 425
	6 461	16 552
Periodiskt underhåll		
Byggnad	1 385	0
Lägenhet	14 739	0
Tvättstuga	6 877	0
Lås	7 413	0
	30 414	0
Taxebundna kostnader		
El	57 048	111 927
Värme	441 727	420 041
Vatten	58 492	50 116
Sophämtning/renhållning	21 931	18 992
Grovsopor	17 221	32 410
	596 419	633 486
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 820	24 376
Kabel-TV	46 664	44 436
Bredband	4 180	4 470
	78 664	73 282
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 810	156 210

Handwritten signatures and initials, including "MS" and "C. H. H. H."

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	1 905
Revisionsarvode extern revisor	14 375	21 250
Föreningskostnader	300	300
Styrelseomkostnader	0	4 635
Förvaltningsarvode	72 140	53 227
Arvode SBC övrigt	0	1 875
Administration	3 196	16 642
Konsultarvode	5 925	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 830	4 830
	100 766	104 664

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	222 734	194 892
Förbättringar	281 396	260 241
Inventarier	7 728	10 037
	511 858	465 170

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 488 535** **1 534 576**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	54 552 948	53 441 296
Nyanskaffningar	353 857	1 111 653
Utgående anskaffningsvärde	54 906 805	54 552 948

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 723 458	-1 268 325
Årets avskrivningar enligt plan	-504 130	-455 133
Utgående avskrivning enligt plan	-2 227 588	-1 723 458

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
--	------------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 006 000	21 006 000
Taxeringsvärde mark	25 655 000	25 655 000
	46 661 000	46 661 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	44 800 000	44 800 000
Lokaler	1 861 000	1 861 000
	46 661 000	46 661 000

Handwritten signatures and initials:
A large handwritten signature, possibly "CHARRIS", and other initials.

Not 4	2008	2007
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	330 684	176 144
Nyanskaffningar	0	154 540
Utgående anskaffningsvärde	330 684	330 684
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-183 870	-173 833
Årets avskrivningar enligt plan	-7 728	-10 037
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-191 598	-183 870
Redovisat restvärde vid årets slut	139 086	146 814

Not 5	2008-12-31	2007-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	0	27 820
Tvättservice	0	7 854
Kabeltv	12 354	11 666
Hyr mattor	424	0
	12 778	47 340

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 196 830	185 366	0	32 011 464
Upplåtelseavgifter	6 156 097	106 134	0	6 049 963
Fond för yttre underhåll enligt not	387 285	139 983	0	247 302
Summa bundet eget kapital	38 740 212	431 483	0	38 308 729
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 270 448	-139 983	-164 474	-965 990
Årets resultat	-118 025	-118 025	164 474	-164 474
Summa fritt eget kapital	-1 388 473	-258 008	0	-1 130 465
Summa eget kapital	37 351 739	173 475	0	37 178 264

	2008	2007
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	247 302	107 319
Reservering enligt stadgar	139 983	139 983
Vid årets slut	387 285	247 302

Handwritten signatures and initials:
 WA MS
 B

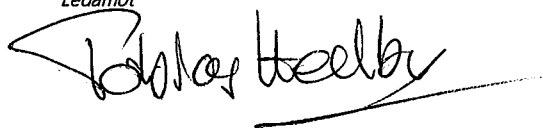
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,800 %	3 500 000	3 500 000	2010-03-01
Stadshypotek AB	3,730 %	3 500 000	3 500 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,620 %	2 000 000	2 000 000	2010-12-01
Stadshypotek AB	3,730 %	1 400 000	1 400 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,620 %	1 461 250	1 476 250	2010-12-01
Stadshypotek AB	3,730 %	3 500 000	3 500 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,730 %	500 000	500 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		15 861 250	15 876 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 000	-15 000	
		15 846 250	15 861 250	

Not 9	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Uppl kostnad El	7 000	4 500
Uppl kostnad Värme	54 000	47 593
Uppl kostnad Vatten	10 400	12 450
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	53 224	49 253
Bankavgift	0	411
Fastighetsskötsel enl best	0	1 000
	139 624	130 207

[Handwritten signatures and initials]

STOCKHOLM den 5 / 5 2009

Tobias Hedby
Ledamot



Pär Ivarsson
Ledamot

Argätt som flytt

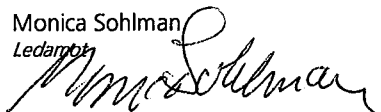
Patrik Jakobsson
Ledamot



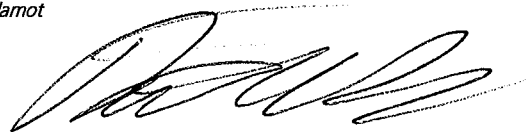
Christine Langseth-Hall
Ledamot



Monica Sohlman
Ledamot



Pär Westerlund
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2009



Bernt Eriksson
Extern revisor

Har ej varit tillgänglig för
internrevision, för frägen eng.
revision kontakta Bernt Eriksson
Bo Revision AB

Andreas Berge
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4 **Org nr 769602-7270**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4 för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.


En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009 - 05 - 15



Bernt Eriksson
BoRevision AB

Her ej varit tillgänglig
för internrevision, för frågor
ang revision kontakta
Bernt Eriksson BoRevision AB
Andreas Berge
Internrevisor

Stockholm 2009-05-07

Förslag till styrelseledamöter samt styrelsesuppleant i Brf Bigarråträdet 4

Ordinarie:

Tobias Hedby
Patrik Jakobsson
Pär Westerlund
Christine Langseth Hall
Monica Sohlman

Suppleant:

Charlotte Habing

Intern revisor:

Andreas Berge

Valberedning:

Anneli Östling, sammankallande
Hilde Rokke

Med vänlig hälsning



Valberedningen genom Hilde Rokke

Motion: Angående ansökan om bygglov för balkong

**Brf Bigarråträdet
Polhemsgatan 8
Stockholm**

Hej,

Vi hemställer om bostadsrättsföreningens medgivande att för de bostadsrättsinnehavare som så önskar få bygga balkonger till sina lägenheter.

Flera av lägenheterna i fastigheten har samtliga fönster mot Pontonjärgatan. Det skulle höja boendekvaliteten avsevärt för dessa lägenhetsinnehavare om möjligheten att sommartid utnyttja en balkong skulle tillkomma. Det är inte möjligt att få klarlagt huruvida Stockholms stad skulle bevilja bygglov för balkonger förrän bostadsrättsföreningen ansöker om bygglov.

Den juridiska processen för att få till stånd ett balkongbygge är följande:

1. Föreningen måste, på en **stämma** rösta om bostadsrättsinnehavarna ska få bygga balkong eller inte. För att gå vidare **krävs två tredjedels majoritet**.
2. Ärendet ska därefter prövas i **hyresnämnden för godkännade**.
3. I samband med att stämman fattar beslut i balkongfrågan måste **alla som berörs av balkongbygge tillfrågas** och bostadsrättsföreningen måste kunna bevisa att de blivit tillfrågade.
4. Föreningen tar in **offerter från byggföretag** som gör en besiktning av huset för att få fram tekniska förutsättningar, m.m. samt arkitekter som gör ett **ritningsförslag**. För att ansöka om bygglov skickas ritningen sedan till **kommunens stadsbyggnadskontor** och när bygglovet är klart, vilket kan ta några veckor, kan bygget starta. Det är heller inte ens säkert att kommunens stadsbyggnadskontor godkänner balkongbyggandet.

Om själva byggandet: Balkongbygget kan göras året runt och ingreppet i lägenheterna vid öppning för balkongdörrarna tar inte mer än en dag per lägenhet. Det går att bo kvar i lägenheten under hela byggtiden.

Motionären föreslår att bostadsrättsföreningen bekostar kostnaden för ritning av balkonger men att de bostadsrättsinnehavare som önskar bygga balkong själva får bekosta själva byggnationen.

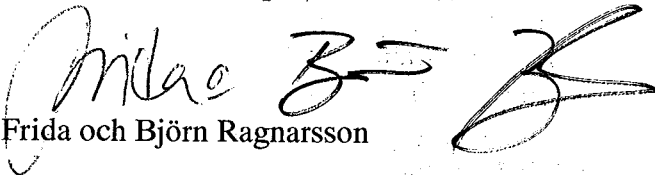
Att bygga en balkong brukar kosta runt 100 000 kronor.

Förslag till beslut:

Brf Bigarråträdet beslutar att bostadsrättsinnehavarna ska få möjlighet att bygga balkonger på fastigheten. Samtliga bostadsrättsinnehavare ska tillfrågas om deras uppfattning i saken. Efter att ärendet prövats och godkänts i hyresnämnden uppdrar bostadsrättsföreningen styrelsen att ta in offerter från byggföretag och arkitekter för att göra ett ritningsförslag samt ansöka om bygglov hos kommunens stadsbyggnadskontor. Detta förfarande bekostar bostadsrättsföreningen. Skulle bygglov beviljas får var och en av bostadsrättsinnehavarna bekosta byggnationen av balkong.

Det går inte med säkerhet att veta om bygglov kommer att beviljas - det som talar för det är kanske att fastigheten mitt emot har balkonger och att det sålunda inte skulle störa den rådande gatubilden (se informationstext som bilagts). Fasaden vetter heller inte mot vatten eller är väl synliga i gatubilden.

Stockholm den 28 april 2009


Frida och Björn Ragnarsson

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min

namnteckning _____

Förening _____ lägenhet nr _____