



Brinckan-Lehusen

Handlingar till årsstämman den 14:e maj 2019

Dagordning
Revisionsberättelse
Valberedningens årsredovisning,
med förslag till revisor, styrelse och styrelsearvoden
Förslag till valberedning och arvode
Motioner

BRF BRINCKAN-LEHUSEN

Kallelse till och dagordning för

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 14 MAJ 2019

TID: 19.00

INSLÄPP: för registrering 18.30. **TA MED LEGITIMATION!**

PLATS: Timmermansgården, ingång i parken hörnet Timmermansgatan och Fatbursgatan

Ombud? - Ta med fullmakt och fullmaktgivarens legitimation!

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 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 Upprättande och godkännande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Föredragning av valberedningens årsberättelse
- 14 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för innevarande verksamhetsår
- 15 Fråga om arvoden till valberedningen för innevarande verksamhetsår
- 16 Val av ledamöter och suppleanter till styrelsen
- 17 Val av ledamöter till valberedningen
- 18 Val av revisor och revisorssuppleant
- 19 Inkomna motioner från medlemmar
- 20 Propositioner från styrelsen
- 21 Stämmans avslutande.

Välkomna!

Styrelsen

Bilagor:
Fullmakt

OBS! Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast den 8 april. Motionerna kan läggas i föreningens brevlåda, Fatburs Kvarngata 25, plan 1 eller skickas per mail till styrelsen@brinckanlehusen.se.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen, org. nr 769619-4286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen avseende räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till mitt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Styrelsen upplyser vid behov om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan skulle uppkomma. Missvisande uppgifter kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt.

Därutöver

- identifierar och bedömer jag riskerna för uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en i årsredovisningen väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar jag mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revisionen. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den inter-

na kontrollen i sig.

- utvärderar jag lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten i de styrelsens uppskattningar som görs i samband med upprättandet av årsredovisningen.
- tar jag ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer måste jag i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Om sådana upplysningar är otillräckliga ska jag modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden kunna att en förening likväl inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och om denna återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag ska informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har jag utfört revision av styrelsens förvaltning av föreningen under räkenskapsåret 2018. samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är i enlighet med god revisors sed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till mitt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga och som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland an-

nat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen av förvaltningen är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Syftet revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med god revisions sed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föran-

leda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

Vid utförande av revision i enlighet med god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 april 2019



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Valberedningens årsberättelse 2018-2019

Valberedningen lämnar följande årsberättelse för perioden från årsstämma 2018 till denna stämma.

På årsstämma, som hölls 2018, omvaldes valberedningen på 1 år.

Valberedning har under november intervjuat samtliga nyvalda ledamöter och suppleanter för att få en bild hur de har blivit introducerade och hur de uppfattar styrelsearbetet. I december hade valberedningen öppet hus för att informera medlemmarna om valberedningens arbete. I februari-mars 2019 genomfördes intervjuer med samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen. Intervjuerna har gjorts för att säkerställa att arbetet i styrelsen fungerat på ett bra sätt och att styrelsen sammansättning är tillräcklig. Samtliga i styrelsen har också tillfrågats om de kan tänka sig en fortsatt mandatperiod.

Valberedningen har informerat medlemmarna om att komma in med förslag på fler kandidater till styrelsen.

Förutom ovan har valberedningen haft regelbundna möten på två till tre gånger per månad under perioden 2018-10 – 2019-04.

Följande personer har ingått i valberedningen under perioden: Christel Antoft Granwald, Stefan Rosengren och Åsa Göransson.

Stockholm 2019-04-11



Stefan Rosengren
Sammankallande



Christel Antoft Granwald

Åsa Göransson

Förslag till årsmötet från valberedningen angående arvodering.

Valberedningen föreslår att arvodering för styrelsen på 6 prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter.

Detta arvode står styrelsen fritt att fördela inom sig.

Vi vill också betona skillnaden mellan arvode och ersättning. Arvode avser sådant som ligger inom ramen för förväntat arbete inom bostadsrättsstyrelsen.

Valberedningens förslag till styrelse 2019 - 2020

Sittande styrelse med mandatperiod kvar

Mikael Arkevret
Nenad Jaksic
Martin Johansson

Förslag till styrelseledamöter på 1 år

Ola Ragnar Liljemark

Förslag till styrelseledamöter på 2 år

Jan Lindelöf
Ulrika Kuhlin
Anna Rogalska Hedlund

Förslag till suppleanter på 1 år

Gunilla Sellerstam
Per Matses

Valberedningens förslag till revisor 2019 - 2020

Förslag till revisor på 1 år

KMPG,

Brf Brinckan-Lehusen

Årsstämma 14:e maj 2019

Valberedningen

Styrelsen föreslår följande medlemmar till valberedningen:

Christel Antoft Granwald

Åsa Göransson

Stefan Rosengren

Styrelsen föreslår att valberedningen arvoderas med ett basbelopp, att fritt fördela mellan sig.

Motioner till stämma den 14:e maj 2019

Motion 1 – Lehusgårdens lekplats - Sofia Nordenmalm, FKG 24

Motionärens förslag: Jag föreslår att styrelsen får i uppdrag att komplettera Lehusgårdens lekplats med ytterligare lekutrustning, med inriktning på små barns lek. Exempel: gungställning, gungbräda, fjädergungor, klätterställning, barnbord etc. Med kompletteringar skulle lekplatsen bli roligare för våra små barn och det skulle samtidigt bli enklare för oss föräldrar att skapa kortare lekpass för våra barn i direkt anslutning till våra lägenheten. En trevligare gård skulle också kunna förstärka kontakterna mellan oss boende, såväl med småbarn som utan småbarn.

Styrelsen föreslår att stämman **bifaller** motionen.

Motion 2 – Dörruppställningsbeslag till cykelrum - Åsa Sundin, Fatburs Kvarngata 17

Motionärens förslag: Vi är många som uppskattar att våra cyklar står skyddade i cykelkällaren. Tyvärr är det omständligt och krångligt att ta sin in och ut eftersom dörrarna inte går att ställa upp. Jag föreslår att stämman beslutar att dörruppställningsbeslag monteras på dörrarna till cykelrummen.

Styrelsens svar: Ett stort antal av dörrarna till föreningens ca 30 cykelrum är redan försedda uppställningsbeslag. Förvaltaren kommer, undan för undan under året, att komplettera dörrar som saknar dörruppställningsbeslag.

Motion 3 - Ändring av renoveringstider - Sandra Johansson, FKG 11

Bakgrund om störningar, enligt föreningens renoveringsregler:

- *Bilning, och andra grovt störande arbeten får inte förekomma före 8.00 och efter 16.00 vardagar och får överhuvudtaget inte förekomma under lördagar, söndagar och helgdagar.*
- *Störande renoveringar såsom borrar, spikande, golvläggning med mera ska undvikas under tider då huset bör vara lugnt, det vill säga efter kl 18.00 på vardagar, innan klockan 10.00 och efter 16.00 på lördagar samt helt på söndagar och övriga helgdagar.*

Motionärens förslag: att samma tider ska gälla på söndagar som på lördagar och att förlänga den "tillåtna" störningstiden på vardagar till 19.00.

Styrelsens svar: Reglerna infördes 2012 och har under de gångna åren fungerat mycket bra för att minimera störningarna, vilket uppskattats av såväl kringboende som de som renoverar. Observera att de satta tiderna även gäller anlidade entreprenörer och hantverkare.

Styrelsens föreslår, av ovanstående skäl, att stämman **inte** tillstyrker motionen.

Motion 4 - Utreda möjlighet till staket och grindar - Sandra Johansson, FKG 11

Motionärens förslag: Vid entrén till Fatburs Kvarngata 9/11 sitter ofta obehöriga personer. Det blir ofta skräp såsom matrester, fimpar mm. Önskvärt med någon form av staket- och grindlösning vilket även skulle öka tryggheten trivseln och minska risk för cykelstölder utanför porten mm.

Brf Brinckan-Lehusen

Styrelsens svar: Frågan har varit uppe tidigare för utredning. Eftersom Stadsbyggnadskontorets hållning, vid frågor om förändringar i våra fastigheter, är: *Södra stationsområdet är mycket väl gestaltat och tidstypiskt. Målsättningen ska därför vara att tillägg och andra åtgärder, såväl utvändigt som invändigt, görs så att inte viktiga karaktärsdrag går förlorade*".

I styrelsens arbetsordning finns målsättningen inskriven och är en utgångspunkt vid förvaltningen.

Styrelsens föreslår, av ovanstående skäl, att stämman **inte** tillstyrker motionen.

Motion 5 - Målning av trapphus - Rebecka Ohm, FKG 11

Motionärens förslag: Jag skulle vilja framföra en önskan om fortsatt ommålning av trapphuset. I år målades entréplan och våning ett, det blev verkligen ett lyft! Tyvärr blir det ännu synligare hur smutsigt det är på väggarna i övriga trapphuset. Jag önskar en ommålning även av övriga våningsplan.

Styrelsens svar: Åtgärden, en kombination av tvätt och målning, kommer att läggas in i den reviderade underhållsplanen. Arbetet pågår och kommer att vara avslutat till i oktober, inför budgetarbetet för 2020.

Styrelsens föreslår, av ovanstående skäl, att stämman **tillstyrker** motionen.

Motion 6 – upplåtelse av planteringsbalkong – Familjen Hölcke, FKG 21

Motionärernas förslag: I dagsläget utnyttjas nuvarande yta som planteringsyta. Man kan utgå ifrån att styrelsen beslutat att syftet är att ytan ska vara dekorativ i vår utemiljö. Om så är fallet kan man ytterligare besluta att ägarna alltså Agneta och Fredrik Hölcke boende i lägenheten på Fatburskvarngatan 21 1 tr kan få köpa och underhålla "balkongen" och skapa en dekorativ miljö, vilket vi redan gör på den tidigare planteringsytan som vi köpte 2016 som ligger i anslutning till vår balkong. Det ytterligare köpet /tillgången av planteringsytan och inverkan på arkitekturen kan tjäna flera syften, dels blir huset den yttre miljön mer befolkat som vi vet minskar risken för inbrott, dels slipper vi oinbjudna "gäster" som nyttjar den planteringsytan, något som vi får kännedom av då vi bor angränsande till planteringsytan. Vi ansökte även förra året om ovanstående köp och en av skälen till att stämman avböjde var att husens yttre arkitektur ska vara enhetlig. Vi har dock uppmärksammat att så är inte fallet, se Fatburskvarngatan 17 1 tr. där ägarna inte köpt intilliggande yta på sin balkong.

Vi som bostadsrättsinnehavare åtar oss all administration och kontakter med hantverkare

Styrelsens svar är även i år: Åtgärden innebär ett mycket stort och tveksamt ingrepp i fasad, estetiskt och konstruktivt. Föreningens intäkt för en upplåtelse skulle rimligtvis också bli mycket låg, vilket gör förslaget ointressant för föreningen från en ekonomisk synpunkt. Ansvar för ett genomförande, med framtagning av arkitekt – och konstruktionsritningar, bygglovsansökan, upphandling och byggledning måste också ligga på föreningen – inte en enskild medlem.

Styrelsens föreslår, av ovanstående skäl, att stämman **inte** tillstyrker motionen.

Brf Brinckan-Lehusen

Motion 7 - Flytt av tvättstuga, för försäljning till lägenhet – J Mittelton, FKG 17/19

Motionärens förslag: Köpa befintlig tvättstuga för att integrera i vår lägenhet (vägg i vägg). Sommaren 2016 köpte och renoverade jag den före detta festlokalen Kalaskulan till mig och min dotter och nu närmar vi oss bristningsgränsen utrymmesmässigt med våra 51 kvm. Vi bor vägg i vägg med befintlig tvättstuga och önskar klartecken att köpa och integrera denna i vår lägenhet. Vi trivs mycket bra i föreningen och föredrar detta framför att flytta härifrån. Tvättstugan skulle förslagsvis kunna placeras i samma hus och på samma våningsplan men istället i nuvarande bytesrum. Befintlig tvättstuga skulle med fördel kunna nyttjas som förlängning av vår lägenhet av exempelvis följande anledningar:

-att ekonomiskt realisera en attraktiv yta

-minimera det ljudpåslag och spring som en tvättstuga medför för lägenheterna på var sida om tvättstugan -ytan med sina specifika fönsterpartier (likadana i vår lägenhet) och 33 kvm skulle innebära en mer attraktiv lägenhet för föreningen. Sammanslagna skulle vår nuvarande lägenhet och tvättstugan bli ca 84 kvm stor. För mig och min dotter skulle detta innebära att vi har möjlighet att bli mer långlivade medlemmar i föreningen. Medlemmar i större lägenheter har mindre behov av att flytta lika frekvent. Jag önskar alltså möjligheten att integrera tvättstugan med vår lägenhet nu eller längre fram, sannolikt inom det närmaste året.

Motionens frågor: Att stämman ger styrelsen klartecken att realisera ytan som sådan. Att min lägenhet som varandes vägg i vägg står först i kö för att integreras med befintlig tvättstuga. Förslaget var tvättstugan istället skall placeras är inte min huvudtes i denna motion, men troligtvis av intresse för stämman vid omröstning. Mitt förslag baseras på att ett bytesrum inte är att använda ytan ekonomiskt effektivt för föreningen. Rummet missbrukas dessutom av en del medlemmar. Exempelvis så har hela bohag lämnats både i och utanför bytesrummet, vilket i sig innebär en sanitär olägenhet för huset och dess medlemmar. Bifogar ritningar som illustrerar befintlig tvättstuga, förslag till ny tvättstuga samt befintligt utseende bytesrum och korridor. Ritningarna visar att förslaget till ny tvättstuga har samma yta som den nuvarande, entrén oräknad. Alternativt gör man en något mindre tvättstuga som endast tar befintligt bytesrum i anspråk, där den minskade kapaciteten av tvättstugan eventuellt kan föras över till befintlig och större tvättstuga i huset mitt över gatan i samma förening.

Styrelsens svar är: Åtgärden är inte praktiskt och ekonomiskt genomförbar, bl.a. för att bytesrummet inte går att förse med godkänd ventilation.

Styrelsens föreslår, av ovanstående skäl, att stämman **inte** tillstyrker motionen.