# Dagordning

1 Mötets öppnande
2 Val av ordförande för årsmötet
3 Val av sekreterare
4 Val av två protokolljusterare
5 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
6 Styrelsens berättelse
7 Revisorernas berättelse
8 Fastställande av balansräkning
9 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
10 Val av styrelseledamöter för två år
I tur att avgå : PerOlof Bladh, LarsErik Gunnarsson
11 Val av styrelsesuppleanter för två år
I tur att avgå : Joan Nielsen, Agneta Bladh
12 Val av revisorer på ett år
I tur att avgå : Thomas Holmqvist, Inger Karlsson
13 Val av revisorsuppleanter för ett år
I tur att avgå : Arne Persson, Ingegerd Broman
14 Val av valberedning för ett år
I tur att avgå : Barbro Pupols, Gunnel Seger, Gullvi Seger
15 I stadgeenlig tid inkomna frågor/motioner
16 Nya frågor
17 Mötets avslutande

# Verksamhetsberättelse för Bostadsrättsföreningen Majstången

## 1 januari – 31 december 2016

Styrelsen har under året bestått av följande ordinarie ledamöter :
ordförande PerOlof Bladh, vice ordförande Anette Rosén,
( tom maj månad, därefter bytte de två befattning)
sekreterare Göran Engholm och kassör LarsErik Gunnarsson.
Suppleanter : Agneta Bladh, Joan Nielsen, Håkan Lindström, Agneta Tryggmer samt Kent Sunemar.
Revisorer : Thomas Holmqvist och Inger Karlsson.
Revisorsuppleanter : Arne Persson och Ingegerd Broman.
Firmatecknare : LarsErik Gunnarsson och PerOlof Bladh / Anette Rosén.
Verkställande utskottet har bestått av PerOlof Bladh, Anette Rosén, Göran Engholm, Håkan Lindström samt LarsErik Gunnarsson.
Styrelsen har haft 6 protokollförda möten under året och verkställande utskottet 5.
Årsmötet hölls 5 april i Folkets Park där ca 45 medlemmar närvarade.

Föreningen är ägare till fastigheterna Plåtslagaren 1 ( Sturegatan 56 ), Lövängen 1 ( Stationsgatan 15 ) samt Majstången 13 ( Västerliden 1 – 11 ).
Sammanlagt 8 hus med 161 andelslägenheter.
Föreningen hyr ut lokaler till näringsidkare samt till medlemmars hobbyverksamhet.

Fastigeterna är bokförda i kronor 30 002 409. Taxeringsvärdet är 79 22 000 kronor.
Fastigheterna är brandförsäkrade hos IF Försäkringar enligt fullvärdesgaranti.

Fjärrvärmen kostade under året 1 507 003 kronor, mot 1 138 506 kronor år 2015.

22 lägenheter har sålts under 2016 till ett medelpris på 1 128 000 kronor.

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll ( OVK ) utförts där alla lägenheter blev godkända. Några få punkter behövde åtgärdas i ett par av de lokaler som hyrs ut för kommersiellt bruk.

Numrering av källar- och vindsförråd med lägenhetsnummer enligt den ursprungliga ordningen har gjorts. Genom åren har problem uppstått då informationen om vilket förråd som tillhör lägenheten vid försäljning antagligen inte delgivits de nya ägarna av säljaren, förrådet har stått tomt ett tag och någon annan boende ser sin chans att "få" ett förråd till. Förhoppningen är att detta ska lösa sig på sikt nu när alla vet vilket förråd som egentligen hör till lägenheten.

I en av de lägenheter som ägs och hyrs ut av föreningen har badrummet och golven i hall och sovrum renoverats.

De garage som fortfarande hade gamla originallås har fått nya lås.

Ytterligare ett hus har fått cylinderbokningssystem för bokning av tider till tvättstugan. Då detta har upplevts som positivt är nu sådana även beställda till de resterande 6 husen och kommer att sättas i bruk så snart vi får hem dem.

Ett par boende har under längre tid upplevt störande ljud och beteende från den lägenhet som används som elevboende i en "vanlig" trappuppgång. På initiativ från en medlem i föreningen hölls ett möte med representanter från Sandagymnasiet, styrelsen, de närmast berörda bostadsrättsinnehavarna samt LPG Invest som är det företag som hyr ut lägenheten till skolan. Ett jourtelefonnummer skulle sättas i bruk för att skolan snabbare ska kunna agera vid störningar.

Ytterligare två köksstammar har bytts under året, den totala summan bytta är nu 141 köks- och 119 badrumsstammar.

Under våren utfördes ett större avlopps- och dräneringsarbete utanför Västerliden 1.

Vår vaktmästare Håkan Lindström har varit långtidssjukskriven sedan i somras, något vi alla, både styrelse och boende har upplevt som mycket tråkigt.
Det är inte detsamma utan Håkan!
Magnussons Allservice, dvs Kenth och Andreas har ersatt honom när det behövts, något vi är mycket nöjda med.

Brf Majstången är en förening där vi gemensamt väljer en styrelse som under verksamhetsåret förvaltar medlemmarnas tillgångar, dvs föreningens fastigheter med tillhörande ytor. För att detta skall fungera på ett demokratiskt och rättvist sätt är det viktigt att medlemmarna engagerar sig och är delaktiga så mycket som möjlig i verksamheten. Är du intresserad av att deltaga i styrelsearbetet kontakta någon i valberedningen : Barbro Pupols 13 65 95, Gullvi Seger 10 06 13 eller Gunnel Seger .

Styrelsen tackar med detta för förtroendet under det gångna året.
Huskvarna mars 2017.
Anette Rosén, PerOlof Bladh, LarsErik Gunnarsson, Göran Engholm

# REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, utsedda av föreningsmötet 2016 att granska Bostadsrätts-föreningen Majstångens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2016, får efter fullgjort uppdrag lämna följande redogörelse.

Vid den slutrevision som företagits denna dag har vi granskat den av styrelsen framlagda årsredovisningen och vi bestyrker att i densamma intagna sifferuppgifter är i överensstämmelse med årets ingående balanskonto samt 2016 års räkenskaper. Vi har också tagit del av handlingar av olika slag som kunnat ge oss upplysningar om föreningens skötsel och allmänna situation.
Verksamhetsårets omslutning på vinst och förlustkontot uppgår till 3 635 573,03 kr med ett bokfört överskott på 154 353,55 kr. Vi bekräftar att föreningens försäkringar kan anses betryggande och att förfallna premier är betalda.

Den av oss företagna granskningen ger oss ingen anledning till anmärkning, varför vi föreslår årsmötet

**att** fastställa den av styrelsen presenterade och av oss granskade balansräkningen,

**att** överskottet på 154 353,55 förs i ny räkning

**att** bevilja den avgående styrelsen ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning.

Huskvarna den 6 mars 2017.

.....
(Thomas Holmquist)

.....
(Inger Karlsson)

## Vinst och förlusträkning per den 31/12 2016

| | 2015 | 2016 |
|---|---|---|
| **Inkomster:** | | |
| Hyror | 3 905 931,03 | 3 635 573,03 |
| Räntor | | |
| Underskott | | |
| Kronor: | 3 905 931,03 | 3 635 573,03 |
| **Utgifter:** | | |
| Räntor | 522 662,00 | 425 212,00 |
| Vattenavgifter | 451 006,00 | 435 046,00 |
| Elavgifter | 140 452,00 | 133 256,00 |
| Sotning | 3 765,00 | |
| Sopavgifter | 155 989,00 | 157 493,00 |
| Löner och arvoden | 671 833,00 | 567 423,00 |
| Försäkringar | 288 425,00 | 270 883,00 |
| Rep. och underhåll | 558 620,00 | 919 145,53 |
| Omkostnader | 115 885,10 | 128 661,81 |
| Trädgårdar | 9 722,31 | 6 275,14 |
| Skatter | 335 444,90 | 288 436,00 |
| Arbetsgivaravgifter | 139 378,00 | 149 388,00 |
| Överskott | 512 748,72 | 154 353,55 |
| Kronor: | 3 519 802,06 | 3 635 573,03 |
| **Ställda panter:** | | |
| § 2193 | 11 673 000,00 | 15 700 000,00 |
| **Taxeringsvärde:** | | |
| Fastigheter | 22 365 000,00 | 55 447 000,00 |
| Tomter | 6 222 000,00 | 23 774 000,00 |
| Brandförsäkringsvärde (Fullvärdesgarantin) | 22 365 000,00 | 79 221 000,00 |

## Balansräkning per den 31/12 2016

| **Tillgångar:** | **2015** | **2016** |
|---|---|---|
| *Anläggningstillgångar* | | |
| Fastigheter | 30 002 409,76 | 30 002 409,76 |
| Inventarier Pannrum | 70 000,00 | 70 000,00 |
| *Omsättningstillgångar* | | |
| Bank | 557 789,43 | 133 167,43 |
| Postgiro | 813 554,31 | 376 960,83 |
| Kassa | | |
| Underskott | | |
| Kronor: | 31 443 753,50 | 30 582 538,02 |

| **Skulder och eget kapital:** | | |
|---|---|---|
| Insatser | 924 353,58 | 924 353,58 |
| Amorteringar | 10 747 444,35 | 11 289 442,35 |
| Reservfond | 409 650,00 | 409 650,00 |
| Dispositionsfond | 1 123 040,28 | 248 939,28 |
| *Långfristiga skulder:* | | |
| Fjärrvärmelån | 1 974 000,00 | 1 934 520,00 |
| Tillfälligt lån | 306 245,00 | 294 577,00 |
| Kulvertlån | 1 410 000,00 | 1 350 000,00 |
| Belysningslån | 2 410 534,00 | 2 360 734,00 |
| Investeringslån | 1 615 006,00 | 1 551 674,00 |
| Spintab lån | 3 875 040,00 | 3 767 400,00 |
| Spintab lån | 843 740,00 | 824 988,00 |
| Spintab lån | 858 450,00 | 840 750,00 |
| Lån lägenhetsdörrar | 1 233 951,00 | 1 192 183,00 |
| Lån till stambyte | 1 483 323,00 | 1 416 655,00 |
| Lån till avloppsrn | 1 489 764,00 | 1 424 594,00 |
| *Kortfristiga skulder:* | | |
| Inre reparations fond | 166 689,57 | 168 500,54 |
| Div Kreditorer | 38 729,00 | 25 024,00 |
| Källskatt | 21 045,00 | |
| Överskott | 512 748,72 | 558 553,27 |
| Kronor | 31 443 753,50 | 30 582 538,02 |