

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KASTELLBERGET
Org nr 717600-7776

ÅRSREDOVISNING

räkenskapsåret

2013





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KASTELLBERGET

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i Brf Kastellberget till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 27 maj 2014, kl 19.00

Plats: Kvartersskolen, Lidnersgatan 19

DAGORDNING: I enlighet med föreningens stadgar

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordförande justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelse, revisorer och valberedning
- o. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- q. Val av valberedning
- r. I stadgeenlig ordning inkomna motioner
- s. Stämmans avslutande

Vi i styrelsen hoppas att Du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

VÄLKOMNA!

Uppsala 2014-05-02

Styrelsen
Brf Kastellberget

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med kontrakt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns i den lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som blir kompletterad med ett sk. bostadsrättsstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättsstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt fulltidsföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggrädda organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett helhetskoncept för valtningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggen verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att tillgodöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeförn och för att alla vill till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggssuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KASTELLBERGET
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årstämma
Per-Årne Jonsson	Ordförande	Stämman	2015
Lena Olsson	Vice ordförande	Stämman	2014
Birgitta Carlsson	Sekreterare	Stämman	2014
Bo Lind	Ledamot	Stämman	2015
Göran Bergkvist	Ledamot	Stämman	2015
Johnny Karlberg	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Annika Lindgren		Stämman	2014
Lisa Andersson		Stämman	2014

Ordinarie revisorer

Olof Ringholm	Förening-revisor	Stämman	2014
Borev Revisionsbyrå AB	Godkänd revisor	Stämman	2014

Valberedning

Gurli Strömqvist	Valberedning	Stämman	2014
Sol-Britt Axner	Valberedning	Stämman	2014

Vicevärd

Håkan Andersson	Vice värd	Styrelsen	
-----------------	-----------	-----------	--

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 86:54 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 312 lägenheter uppförda samt två kvartershus, sex garagebyggnader samt traktorgarage och fyra avfallshus.

Lägenhetsfördelning:

1 rok/krvå	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok			
4	84	88	92	44			

Desutom tillkommer:

Garage	P-platser						
80	150						

Handwritten signature

Total husareal: 19 946 kvm

Årets taxeringsvärde 152 848 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 129 433 500 kr

Fastigheterna är fyllvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsschiffteförsäkring bekostas av husadschiffteinnehavarna.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring.

Underhåll av fastigheten

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 529 tkr och planerat underhåll för 4 966 tkr, varav 2 238 tkr hänförs till fönsterbytet och motsvarar ca 10 procent av det totala beloppet av vilket resterande del aktiverats i balansräkningen och ska skrivas av årligen. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslagenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

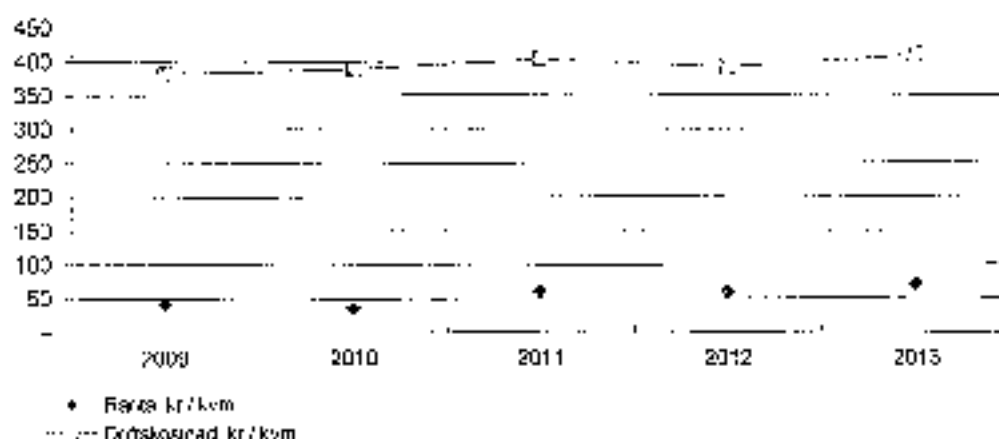
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 maj 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 337 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. det omfattande underhållet som skett av fastigheten samt ökade finansiella kostnader till följd av ökat låneutrymme för finansiering av fönsterbytet.

Kostnadsutveckling, räntor och driftskostnader



2013

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	12 773	12 295	12 336	12 311	12 338
Årets resultat	- 5 293	- 972	- 185	- 596	356
Balanssumman	70 317	53 963	55 144	56 809	58 107
Soliditet %	8%	21%	22%	22%	22%
Likviditet %	121%	191%	213%	191%	241%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	619	595	595	595	595
Driftskostnad, kr / kvm	409	391	403	388	382
Ränta, kr / kvm	21	59	61	36	42
Underhållsfond, kr / kvm	56	130	164	121	130
Lån, kr / kvm	2 933	1 966	2 014	2 061	2 108

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4 %. Avgifterna uppgår till 619 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 31 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kenc	Hissar
Omni Hem	Kalshöv
Securitas	Rondering
Mobil Park	Parkeringsbevakning
Fastighetsjouren	Jourverksamhet
Ragn Sells	Avfallshantering
Bravida	Ventilation/Vatten
Upplands Brandservice	Brandskyddsanordningar
Swesato	Nyckelhantering

Verksamhetsberättelse

Plin- och Bygglagen kräver att ett byggnadsverk skall behålla minst normal förtändighet och funktion under hela tänkta levnaden. Fästighetsägare måste därför både underhålla och förnya, ibland med lätbedömd ekonomisk vardaglig vinning för berörda, ibland mer för följksamhet till ändrade regelverk.

Med ett byggnadsbeslåt, från mångbbyggnationens tid och nu över fyrtio år gammalt, har Kastellberget under året förutom allt smått som stort som här förningsvardagen till :

- Ersatt ventilationsystemen
- Genomfört storprojektat fönsterbyte med obligatorisk försäkring av PCIS-haltiga fönsterram
- Ersatt sex gamla fläktaggregat med energieffektiva/styrbara direktdrivna sådana
- Bytt ut fördelningsarmaturer i samtliga kulvertgröpar i läghusen
- Bytt ut ett antal pumpar och reglerdon i det fyrgrenade värmesystemets shuntgröpar
- Ersatt den gamla krånglande ITV-styrenheten med två nya styrenheter, en i var driftscentral
- Redprojekterat förnyelsen av utemiljön
- Kartlagt läghusens grundskador (markförändring) och påbörjat åtgärdsprojekt
- Hanterat vårt första hissmotorhaveri som varningssignal och därför,
- Påbörjat projekt att förnya våra fyra hissar enligt Hovers H-11
- Planlagt installation av automatiska avluftningsaggregat i värmesystemet (genomfört)
- Planlagt byte av en sista "orgammal" värmeväxlare i varmvattensystemet (genomfört)

Enligt ett nytt synsätt inom Miljöbalkens ram avseende "fastighetsägares egenkontroll" (kan inte avvikas bort) företag Miljökontoret under lästien en första tillsyn av Kastellbergets regelmedvetenhet, arbetsdär och förmåga att bibehålla rimliga förhållanden i fastighetsinnehavet. Tack vare god kännedom om och efterlevnad av lagar, förordningar, tillämpningsföreskrifter m.m. och inte minst vad som kan kallas GJP "God FastighetsPraxis" fanns inget att erinra. Därför har Kastellbergets årliga tillsynsavgift (riskutgift) hos kommunen nu reducerats med en fjärdedel (det maximala). Det får ses som ett erkännande av vår förening som en vettig aktör.

Därtill satsar försäkringsbolaget vid försäkringsförnyelsen föreningens fastighetsålder till år 2009 – nära trettio års "föryngring" i objektetsriskbedömningen, baserat på föreningens redovisade fortlöpande underhåll och tekniska förnyelser under gångna årtionden.

Så höll vi enligt traditionen vår "lilla midsommar"-fest med spelemat och dans kring stång, trolleri, haståke samt saft och ballar, allt i bästa tänkbara väder!

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förlagande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 910 876
Årets resultat före fondförändring	-5 292 580
Summa överskott	2 618 296

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 618 296
----------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 757 231	12 374 144
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 900	- 2 100
Övriga förvaltningsintäkter	3	17 788	22 461
		<u>12 773 119</u>	<u>12 394 505</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 528 961	- 613 089
Planerat underhåll	5	-4 966 349	-1 123 357
Fastighetsavgift/skatt		- 416 000	- 450 210
Driftkostnader	6	-8 151 386	-7 794 121
Övriga kostnader	7	- 203 463	- 137 336
Personalkostnader	8	- 403 150	- 410 437
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 030 895	-1 661 878
		<u>-16 700 205</u>	<u>-12 190 427</u>
Rörelseresultat		-3 927 086	104 077
Resultat från finansiella poster			
Räntetäkter och liknande poster	10	47 388	100 361
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 412 882	-1 179 129
		<u>-1 365 495</u>	<u>-1 078 768</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 292 580	- 971 690
Årets resultat		<u>-5 292 580</u>	<u>- 971 690</u>

AR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	61 734 117	45 314 186
Summa anläggningstillgångar		61 734 117	45 314 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 789	11 138
Kundfordringar		10 515	—
Övriga fordringar	13	290 179	107 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	579 085	682 390
		882 568	800 617
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	—	5 000 000
Kassa och bank			
Håndkassa		1 975	2 627
Bankmedel		7 482 334	—
Avräkning med Swedbank		220 129	2 845 388
		7 700 438	2 848 015
Summa omsättningstillgångar		8 583 056	8 648 632
SUMMA TILLGÅNGAR		70 317 173	53 962 818

Belopp i kr	Nr	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Inskatt		1 499 840	1 499 840
Upplysningsavgifter		624 557	624 557
Underhållsfond		1 115 134	2 092 891
		<u>3 239 531</u>	<u>4 118 288</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 910 876	6 981 896
Årets resultat		-5 292 580	- 949 777
		<u>2 618 296</u>	<u>6 032 119</u>
Summa eget kapital		5 857 827	11 150 407
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	57 363 500	38 272 500
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	1 145 000	945 000
Leverantörsskulder		3 674 330	1 299 464
Skatteskulder		1 605	36 612
Medlemmarnas reparationsfonder		502 089	530 777
Ovriga kortfristiga skulder	18	17 768	92 984
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 755 054	1 635 075
		<u>7 095 846</u>	<u>4 539 912</u>
Summa skulder		64 459 346	42 812 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 317 173	53 962 819
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		51 988 000	49 819 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upptecknats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3. Intäkter. Årsavgifter och hyror avses i förskott men redovisas så att endast den del som beträffar på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att styrelsen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings räntaintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underavdrag sker beskattning med 22 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsavgift motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utöver enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och anspråksgående för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämman.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena blivit avslutade.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden utom inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Rak	2042
Balkongrenovering	Rak	2039
Badrumrenovering	Rak	2033-2046
Parkeringar	Rak	2039

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	12 344 830	11 867 751
Hyror, garage	259 470	259 200
Hyror, p-platser	157 900	158 150
Hyror, övriga	- 4 969	- 10 957
	12 757 231	12 274 144

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyresbortfall, p-platser	- 1 900	- 2 100
	- 1 900	- 2 100

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	-	8 045
Mobil Park	12 103	8 285
Inkassointäkter	3 280	5 170
Övriga rörelseintäkter	2 405	961
	17 788	22 461

Not 4 Reparationer

Bostäder	61 034	68 470
Vattenskador	-	165 209
Tvättstugor	37 987	37 835
Gemensamma utrymmen	12 566	33 878
Installationer	119 437	47 121
Vatten/Avlopp	18 455	65 024
Värme	72 493	27 671
Ventilation	14 645	7 643
Elinstallationer	-	6 705
Hissar	115 472	42 866
Låssystem	-	624
Huskrupp	-	7 191
Gårdar och gröndäckningar	54 076	4 924
Garage och parkeringsplatser	21 899	9 875
Självrisk	-	88 000
	528 969	613 989

12/13

Not 5 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen, armatyrer och trapphastare	221 226	101 954
Fvåttstuger	28 606	75 744
Inställatinner, flaklar, cirkulationspumpar och ventilflöden	2 230 760	199 661
Värme, uppvärmning	50 000	-
Ventilation, ventilationens underhåll	131 600	388 788
Fuskroppar, ca 10 % av kostnad för fuskörporna	2 237 592	-
Gårdar och grönmattläggningar, nya gränder	21 250	357 210
Garage och parkeringsplatser, markering p. asfalter	44 315	-
	<u>4 966 349</u>	<u>1 123 357</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	109 094	103 031
Förvaltningsarvode	392 856	375 816
Kabel-TV	356 703	348 936
Juridiska kostnader	4 125	7 069
Arvode, yrkesrevisorer	16 563	16 500
Övriga förvaltningskostnader, statuskontroller	-	225 296
Fastighetskörsel	845 707	830 718
Städning gemensamma utrymmen	528 130	517 300
Obligatoriska besiktningar	38 924	26 621
Bevakningskostnader	38 416	36 007
Snö- och halkbekämpning	98 652	23 756
Förbrukningsmateriel	70 617	37 960
Vatten	603 061	564 760
El	1 296 442	1 263 939
Uppvärmning	3 131 339	2 788 388
Sophantning och återvinning	620 756	628 023
	<u>8 151 386</u>	<u>7 794 121</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	18 628	24 930
Telefon och porto	10 150	7 250
Konstaterade förluster hyrotävgifter	2 123	0
Köpta tjänster, till exempel bevakning	67 376	65 937
Bankkostnader	655	480
Övriga externa kostnader, planeringskostnader, försäkringskostnader och medicinskostnader	104 531	38 739
	<u>203 463</u>	<u>137 336</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetskörseln	89 061	66 000
Styrelsearvode	148 200	145 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 163	4 163
Arvode vicevärd	90 700	100 900
Föreningsvald revisor	7 000	7 000
Utbildning, förtroendevalda	873	1 125
Summa	<u>339 994</u>	<u>324 188</u>
Sociala kostnader	63 151	86 249
	<u>403 145</u>	<u>410 437</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	459 538	459 538
Balkongrenovering	226 547	226 547
Budrum	962 650	962 650
Parkeringsplatser	13 143	13 143
Fönster	369 017	
	<u>2 031 895</u>	<u>1 661 878</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swebank	2 099	3 095
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbanken	44 668	98 647
Ränteintäkter hyreskundfordringar	31	609
Övriga ränteintäkter	590	1 011
	<u>47 388</u>	<u>103 361</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 342 354	1 177 995
Övriga räntekostnader	69 772	1 134
Övriga finansiella kostnader	756	–
	<u>1 412 882</u>	<u>1 179 129</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärdet		
Vid årets början		
Byggnader	22 976 917	22 976 917
Mark	2 510 000	2 510 000
Standardförbättringar	41 864 997	41 864 997
Markanläggningar	726 987	726 987
	<u>68 078 901</u>	<u>68 078 901</u>
Årets anskaffningar		
Fönster	18 450 826	–
	<u>18 450 826</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärdet	<u>86 529 727</u>	<u>68 078 901</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 312 399	-8 752 861
Anslutningsavgifter	13 143	13 143
Standardförbättringar	-12 838 472	-11 636 132
Markanläggningar	-726 987	-726 987
	<u>-32 764 715</u>	<u>-21 102 837</u>
Årets avskrivning byggnader	-459 538	-459 538
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-13 143	-13 143
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 358 214	-1 189 197
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-34 795 610</u>	<u>-22 764 715</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>61 734 117</u>	<u>45 314 186</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	107 679	107 089
Andra kortfristiga fordringar	182 500	–
	<u>290 179</u>	<u>107 089</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntesintäkter	–	4 855
Förutbetalda försäkringspremier	–	109 094
Förutbetalt förvaltningsarvode	437 034	437 034
Förutbetald kabel-tv-avgift	99 826	89 165
Övriga förutbetalda driftkostnader	42 225	31 188
Övriga periodiserade kostnader	–	11 054
	<u>579 085</u>	<u>682 390</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	5 000 000
-------------------------------------	---	-----------

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	624 557	1 499 840	2 993 891	6 981 896	– 949 777
Disposition enl årsstämmobeslut				– 949 777	949 777
Avsättning till underhållsfond			850 000	– 850 000	
lanspråktagande av underhållsfond			–2 728 757	2 728 757	
Årets resultat					–5 292 580
Vid årets slut	624 557	1 499 840	1 115 134	7 910 876	–5 292 580

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	58 508 500	39 217 500
Avgår nästa års amortering	–1 145 000	–945 000
Skuldt vid årets slut	<u>57 363 500</u>	<u>38 272 500</u>

Gjennomsnittsränta under bokslutsåret är 2,89%

Låneinnehut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,81%	örligt		10 000 000		10 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,27%	örligt		10 236 000		10 236 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,53%	örligt	13 072 500		315 000	12 757 500
NORDEA HYPOTEK AB	2,77%	örligt	13 072 500		315 000	12 757 500
NORDEA HYPOTEK AB	2,77%	örligt	13 072 500		315 000	12 757 500
			<u>39 217 500</u>		<u>945 000</u>	<u>58 508 500</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 145 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 1B Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	4 247	92 984
Averlöning hyror och avgifter	13 521	
	17 768	92 984

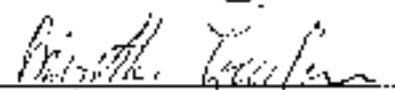
Not 1B Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

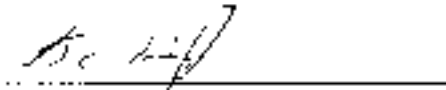
Upplupna löner och sociala avgifter	- 0	2 189
Upplupna råmaterialkostnader	138 460	102 319
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	24 661
Upplupna elkostnader	129 057	152 645
Upplupna värme- och vattenkostnader	461 825	442 091
Upplupna revisionsarvoden	23 509	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 441	7 157
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	970 771	881 103
	1 755 054	1 635 075

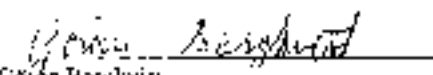
Uppsala den 11 mars 2014

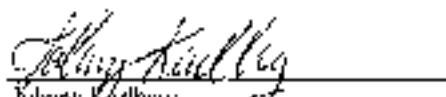

 Per-Arne Jonsson


 Lena Olsson

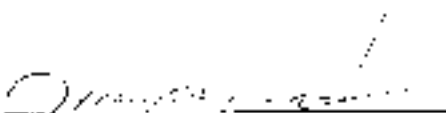

 Birgitta Carlsson

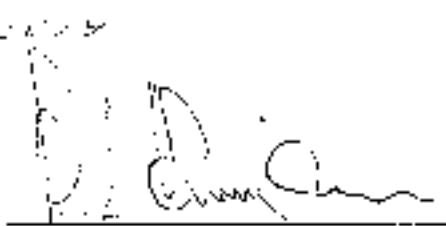

 R. Lird


 Göran Bergkvist


 Johnny Karlberg

Vår revisionsberättelse har förmåtts den 2013-12-31


 Tomas Jonasson
 Godkänd revisor
 Borex revisionsbyrå AB


 Ulf Bergheim
 Föreningsrevisor



Ordlista

Anläggnings tillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av uppskattningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventurer m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En fästagsstämman har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, gengätsk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavandens. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste beslutelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betaldning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyreshyggil som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året (ex. värdepappersvinst på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen).

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämman beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningur, som lånats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

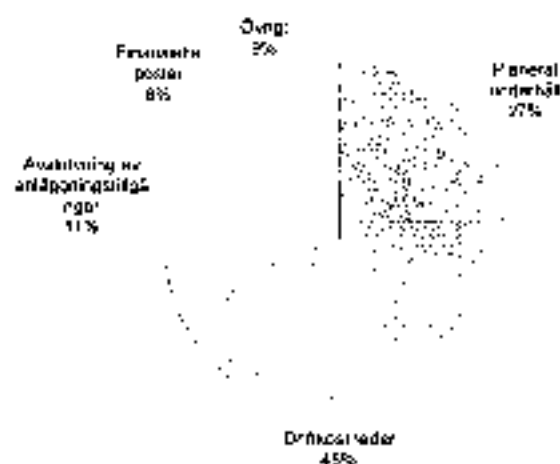
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den inre driften och de ständiga avhållningarna. Årsavgiften är i regel fördelat efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

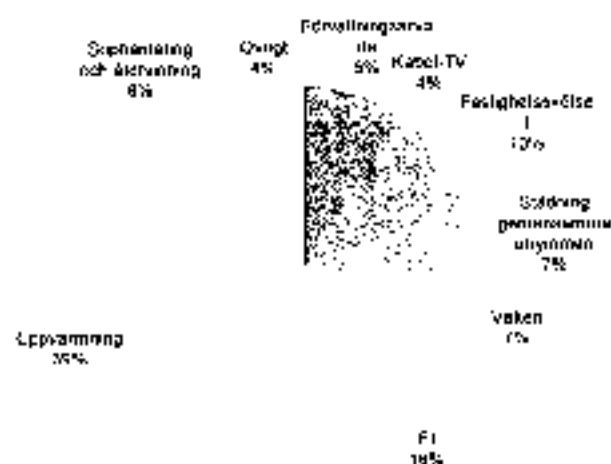
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	528 963	613 089
Planerat underhåll	4 966 349	1 123 357
Fastighetsskatteskatt	416 000	450 230
Driftkostnader	8 151 386	7 794 121
Övriga kostnader	203 463	137 336
Personalkostnader	403 150	410 437
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 030 895	1 661 878
Finansiella poster	1 412 882	1 179 129
Summa kostnader	18 113 007	13 369 556



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Föregångsförsäkring	109 094	103 031
Forvaltningsarvode	392 856	375 816
Kabel-TV	356 703	348 936
Juridiska kostnader	4 125	7 069
Arvode, yrkesrevisorer	16 563	16 300
Möteskostnader	0	0
Fastighetskötsel	845 707	830 718
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel	0	0
Stiftning gemensamma utrymmen	528 130	517 300
Obligatoriska besiktningar	38 924	26 621
Bevakningskostnader	33 416	36 007
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	93 652	23 756
Drift och förbrukning, övrigt	0	0
Förbrukningsmateriel	70 617	37 960
Vatten	603 061	564 760
El	1 296 442	1 263 939
Uppvärmning	3 141 339	2 788 388
Sophantering och återvinning	620 756	628 023
Summa driftkostnader	8 151 386	7 588 825



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvadr):

19856

19856

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	9	5
Förvaltningsarvode	20	19
Kabel-TV	18	18
Juridiska kostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisor	1	1
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	43	42
Trädgårdsskötsel	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	27	26
Obligatoriska besiktningar	2	1
Bevakningskostnader	2	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	5	1
Drift och förbrukning, övrigt	0	0
Förbrukningsmateriel	4	2
Vatten	30	28
El	65	64
Uppvärmning	158	140
Sopplantering och återvinning	31	32
Summa driftkostnader	411	381

Borov revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastellberget, org nr 717600-7776

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kastellberget, för år 2013.

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 beslutar är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisor 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillförlitliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

OK

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 30 april 2014


Tomas Jonasson

Godkänd revisor



Revisionsberättelse

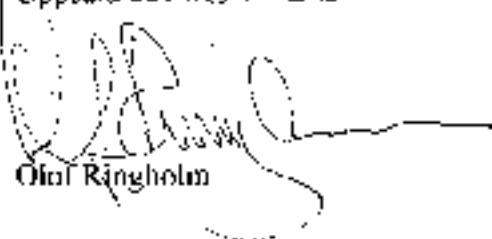
Jag Olof Ringholm är av Rolf Kastellberget, vald lekmanarevisor,
för räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31, avger jag härmed följande revisionsberättelse

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att
läsa styrelseprotokoll och följande styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat
Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen,
att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för
den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2014.05.05



Olof Ringholm



Uppsala 17/11-2013

Motion parkeringsplatser BRF Kastellberget

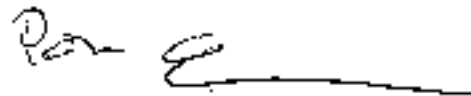
Som läget är nu får man inte parkeringsplats när man kommer som nyinflyttad.

Vet med mig att många idag har fler parkeringsplatser/garageplatser än vad de har bilar.

Jag tycker att det är fäga att se över vilka dessa personer är och be dem lämna ifrån sig de platser de inte behöver.

Regeln borde vara en bil = en parkering/garage.

Vänliga hälsningar Pär Eriksson, Lidnersgatan 35 lgh 204



Styrelsens svar på motionen om parkeringsplatser

Föreningens bilplatser i dess olika former är inte knutna till den ekonomiska fördelningsplanen för upplåtelse av borrhättsandelarna utan är sådant som benämnes sidoverksamheter. Det innebär att medlemskap inte per automatik ger rätt till bilplats. Lagrummet rörande förpliktelser gentemot medlemmar i en ekonomisk förening är således inte kategoriskt tillämplbart.

Om föreningen skulle spekulera i framtida medlemmars eventuella bilplatsbehov, vore det svårhanterligt att ständigt behöva ha en hopar bilplatser på lut eftersom detta skulle bokföras som minusposter (se nedan).

Verksamheten drivs i vilket fall som helst under ordnade former även om den formella friheten är stor. Däremot, tvistemål och skadeståndanspråk rörande ändrad tillämpning av redan tecknade kontrakt (retroaktivitet) vad det gäller arrenden (nyttjande av öppen parkering på mark) respektive hyreskontrakt (utrymme i lokal = garage) kan i sig bli dragna inför Hyres- och Arrendedomstol.

Lite historik:

Längre tillbaka hanterades samtliga bilplatser i hela Nyby-området som en pool i en lösligt hopkommen samfällighet. När Uppsalahus nr 17 förändrades till ett obundet Kastellberget separerade vi ut vår del av bilplatshanteringen.

Då uppkom det på grund av att utomstående bilar försvann en mängd lediga platser. Dessa belastade bokföringen i den ständiga minusposten "hyresbortfall". För att komma ifrån detta så anpassades kö- och tilldelningsrutinerna efterhand så att så många platser om möjligt var belagda och gav intakt. Och så har det förblivit.

Sedermera byggdes Nyby Servicehus och därefter privatiserades och avgiftsbelades också området i anslutning till det forna Nyby Centrum. Då dök det upp en bilägarskara ur ett fördolt gratis-parkerande och som helt plötsligt behövde platser. Köfenomenet uppstod och har därefter över tid varierat vad det gäller sammansättning, omfattning och väntetid. Plus att det lite då och då har odlats en kräsenhet så till vida att man prompt vill ha plats på "sin" sida av området .. och då kasar man förstås ner i köordningen...

När Leopoldsgatan för ett antal år sedan skulle återställas - och då även föreningens angränsande "åverkade" tomtmark - så kunde vi snabbt samverka med entreprenören Veidekke. Härvid kunde vi, tack vare att gatan måste bli klar en viss tid, pressa fram ett kommunalt bygglöf på två veckor(!). För vidpass en fjärdedel av normal kostnad kunde vi så låta anlägga tjugofem nya parkeringsplatser längs med Leopoldsgatan. Ett nog så gott tillskott som minimerade den tidens kö.

För stämman att besluta om:

Stämman uppdrar enligt motionsförslaget åt styrelsen att på ett ändamålsenligt sätt och med minsta möjliga antal tvister be om återfång av "överplatser".

Styrelsens kompletterande förslag:

Stämman uppdrar också åt styrelsen att med inriktning på mest nytta justera rutiner och se över textinnehåll i såväl hyres- som arrendekontrakt så att eventuella avtalssvagheter undanröjes gentemot framtida kontraktshavare.

Uppsala 17/11-2013

Motion säkerhetsdörrar BRF Kastellberget

Det finns många fördelar med att installera säkerhetsdörrar.

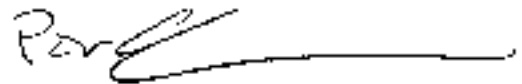
Både föreningens och varje lägenhetsinnehavares hemförsäkring sänks.

Risken att en brand sprider sig minskar radikalt med säkerhetsdörrar.

Nu när vi monterat nya fina fönster kanske nästa steg borde vara att se över detta med dörrarna.

Vi är i dagsläget enda föreningen i Nyby som inte investerat i säkerhetsdörrar.

Vänliga hälsningar Pär Eriksson, Lidnersgatan 35 lgh 204



Styrelsens kommentar till motionen angående säkerhetsdörrar

Lägenhetsdörrar i föreningen som inte är utbytta genom respektive bostadsrättshavares försorg är i skiftande skick, från välbevarade till rejält skamflade i vissa fall rent av med diverse skador. Oavsett tanken bakom motionen så finns i ärendet ett formellt hinder:

Kastellbergets stadga kan hänföras till benämningen "normalstadga" eftersom dess innehållsmässiga form används i mängder av bostadsrättsföreningar. I den står bland annat det reglerat vilka komponenter i boendet den enskilde medlemmen ansvarar för. I den listan återfinns ytterdörr med karm, såväl inre som yttre.

I de fall en förening har målad dörrar är det dock brukligt att föreningen svarar för ommålning av dörrarnas yttersida så att det blir lika färgsättning på dörrarnas utsidor.

Undantag från huvudregeln kan göras när en åtgärd är förbunden med omfattande underhåll och ombyggnationer av föreningens byggnader och där medlemmars lägenheter ändå berörs. Ett dörrbyte är i sig vare sig ombyggnation eller något omfattande.

Vid revision av bostadsrättslagen 1971 ville man göra det möjligt att under vissa förhållanden ta helt eller delvis lägenheter i anspråk mot respektive medlems vilja om föreningen i sin helhet oavslutligt skulle behöva det.

I vår stadga markeras också angående styrelsens beslutsföret: styrelsen eller en ställföreträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid mot Bostadsrättslagen, Lag om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

Detta betyder att vare sig föreningsstämman - om än samtliga medlemmar är alldeles så eniga – eller styrelsen i sitt förvaltningsarbete kan besluta om ett allmänt dörrbyte i föreningens regi utan att bryta mot föreningsstadgan.

Sett ur ett annat perspektiv skulle en styrelse mycket väl kunna åberopa försummad vårdplikt och pressa innehavare av de värsta dörrexemplaren att byta ut dessa.

Dock, den enskilda dörren inverkar ju inte precis på kollektivets väl och ve.

För vår egen del inom Kastellberget torde därför föreningsvardagens tid och krafter hellre ägnas åt nyttigare styrelseegomål än att ligga i "vårdtvister" gentemot olika medlemmar.

Vitsen med en säkerhetsdörr är främst att den just försvårar/fördröjer ett obehörigt intrång en viss tid förutsatt användning av standardmetod och -verktyg. Mot den nu för tiden inte ovanliga innestängningen av oärliga personer - främst hos äldre - skyddar den tyvärr inte.

Försäkringsbolagens intresse för säkerhetsdörrar skiftar; vanligare är att extra höga löslösesvärden ibland kräver viss lösklass (till viss del bedrägeriaspekter).

Kastellbergets försäkringspremie och självrisk sätts helt på anläggningstekniska grunder och riskanalyser.

Brandskyddsmässigt så uppfyller standard säkerhetsdörrar vanligtvis EI30 (originaldörrarna B30) helt i paritet med att i den gängse lägenhetsbrandcellen EI60 också fönstren håller EI30. Mer avancerade dörrar finns men till helt andra priser.

Däremot, skall alla former av flerbostadsdörrar som byts ut eller nymonteras från 2013 i sitt kärninfattningsutförande vara testade vad det gäller genomsläpning av rök (BBR 19. Sa/Sm).

Vad det gäller störande buller och ljud i trapphuset så har moderna dörrar bättre ljudisolerförmåga.

För den som framlades funderar på utbyte av sin dörr så kan föreningen bistå med råd till den som är osäker.



