

Brf Täljegården

Årsredovisning 2017



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT



KALLELSE

Brf Täljegården kallar till ordinarie
föreningsstämma

onsdag den 25 april
kl 19.00

i föreningslokalen i källaren.

Välkomna!

Dagordning, årsredovisning med balans- och resultaträkning,
revisorernas berättelse, budget, motioner, styrelsens svar på
motionerna och förslag på nya stadgar bifogas

DAGORDNING

- § 1 Mötets öppnande
- § 2 Godkännande av dagordningen
- § 3 Val av stämмоordförande
- § 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare 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
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- tre (3) styrelseledamöter
 - tre (3) suppleanter
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleant:
- två (2) revisorer
 - en (1) revisorssuppleant
- § 16 Val av valberedning:
- två (2) personer till valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende:
- Motion: "Trapphus och ledstängerna i trapporna", Andrea Andersson, lgh 38
Styrelsens svar på motionen
 - Motion: "uppfräschning av det gemensamma bastu och duschutrymmet",
Andrea Andersson, lgh 38
Styrelsens svar på motionen
 - Förslag till nya stadgar (beslut i första läsningen)
- § 18 Mötets avslutande

Årsredovisning för Brf Täljegården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Täljegården registrerades 1944-10-24. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för premanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 20:4 med gatuadressen Hjalmar Brantingsgatan 9A-B och Norrtäljegatan 18A-B i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1945 och består av ett flerbostadshus i 3 och 4 våningar.

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

		kvm
1 rum och kök	11 st	415
2 rum och kök	22 st	1 201,8
3 rum och kök	6 st	441,9
Total bostadsarea uppgår till		2 058,7
Total tomtarea uppgår till		2 762

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Kompletteringsåtgärder efter takrenovering 2013	2016
Byte av expansionskärl för värmesystemet	2016
Stamspolning	2016
Radonmätning	2016
Takrenovering	2013
Fönsterrenovering	2010
Puts fasad	2010
Stamrenovering	2001

Styrelsen

Charlotte Israelsson	Ledamot
Jane Flink	Ledamot
Carl Friberg	Ledamot, vicevärd
Nina Svensson	Ledamot
Philip Netzel	Ledamot, flyttat under året

Carina Dahlman Karlberg
Ali Husseini

Suppleant
Suppleant

Revisorer

Holger Henningsson
Hans Lind
Lena Forsell

Revisor
Revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Finn Calander
Fredrik Rådman

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Avtal

Fjärrvärme och el
Fastighetsskötsel
Lokalvård
Renhållning
Kabel-TV, bredband och gratis ip-telefoni
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister
Nyckeladministration

Vattenfall
UBC Teknisk Förvaltning
RenJämt i Uppsala
Uppsala Vatten, Returpapper Centralen
Com Hem
Mediator AB
Certego

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har fyra överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Antalet medlemmar var 57 st både vid räkenskapsårets ingång och utgång.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Värme (MWh)	371	371	364	364	382	389
El (kWh)	15 489	15 391	15 578	14 918	14 948	14 855

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 35 335 kr, varav reparationer 17 597 kr.

Verksamheten under året

Föreningen har under året anlitat ett företag som genomförde besiktning av föreningens balkonger. Utlåtandet var att de var i ett bra skick men att det kan vara aktuellt att måla om dessa. Föreningen har varit i kontakt med nio entreprenörer. Detta har utmynnat i att föreningen har valt Anders Produktion AB för målning av balkongerna under säsongen 2018.

Ytterligare renoveringar som gjorts är att föreningen installerat en ny cirkulationspump i underhållscentralen vilket har gjorts av Kvist VVS AB. Den befintliga pumpen var föråldrad och det förelåg risk att systemet skulle haverera. Dessutom var den bristfällig ur miljöhänsen och vattenåtgång. Den nya cirkulationspumpen är tryckkänslig så att trycket anpassas i hela systemet. Om en innehavare sänker temperaturen på sina radiatorer blir inte trycket högre i övriga innehavares radiatorer. Den nya pumpen är dessutom driftmässigt mer ekonomisk.

Föreningen har upprättat en budget med en plan för att finansiellt hantera vårt underhåll och renoveringsbehov såsom balkongmåleri, byte cirkulationspumpar och satsningar på rörelsestyrd belysning i trapphus, källare och cykelrum under år 2018. Eftersom vi har ett relativt stort positivt kassaflöde planerar vi att genomföra dessa förändringar utan att behöva ta ytterligare lån eller höja avgifterna.

Under hösten har föreningen kontaktat ett antal företag med förfrågningar om rörelsestyrd belysning. Några av dessa företag har under början av år 2018 satt upp testbelysning som nu har utvärderats. Styrelsen beslutade efter utvärderingen att Karl H Ström/JMAB anlitas för uppdraget.

Föreningen har anlitat Bolander & Co för att förhandla om våra försäkringar och i fortsättningen kommer de att bevaka när våra försäkringar löper ut.

För att uppmärksamma parkerade bilar på våra utfarter och att dessa inte blockeras har föreningen satt upp skyltar.

De hål som tidigare satt på utsidan in mot gamla sopnedkasterna har murats igen och isolerats för att undvika att kyla tränger in den vägen.

Föreningen har även hanterat en del medlemsärenden och medlemsfrågor och tagit in viss expertkunskap vid behov.

Söndagen den 7 maj hade föreningen den årliga trädgårds- och städdagen då vi gemensamt hjälpts åt med sådant som inte täckts upp av städföretag eller fastighetsskötsel. Föreningen har även haft en container tillgänglig för medlemmar vid två tillfällen under året, i maj och i oktober.

I slutet av året gjordes en årlig besiktning tillsammans med fastighetsskötaren som visade att vår fastighet är i bra skick.

En av våra medlemmar, Andoria Trysius, har varit ansvarig för att säsongsanpassa de krukor med blommor som står vid våra entrédörrar.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 387	1 387	1 383	1 388
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70	3	12	43
Balansomslutning (tkr)	8 249	8 303	8 455	8 645
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	13,4%	12,5%	12,2%	11,8%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	3 336	3 409	3 482	3 555
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm)	660	660	660	660

Verksamheten under kommande år

Underhåll som planeras under kommande år (förutom löpande underhåll):

Besiktning av balkongerna i februari 2017 visade att de är i utmärkt skick och endast målning behövs.

Byte cirkulationspump

Installera fjärrstyrd belysning i trapphus, källare och cykelrum

2018

2018

2018

Källargolv och källartak	2019
Justera betongplattor och åtgärda sättningar i mark	2020

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 150 000 kr (2,14%) av föreningens ingående skuld 2017.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	81 514	556 813	397 202	-129
Disposition av 2016 års resultat		2 300	-2 429	129
Årets resultat				69 512
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>81 514</u>	<u>559 113</u>	<u>394 773</u>	<u>69 512</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	394 773
Årets resultat	<u>69 512</u>
	464 285

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	81 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>383 285</u>
	464 285

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
Årsavgifter	1 358 480			1 358 480	
Hysesintäkter, parkering	28 800	1 387 280		28 560	1 387 040
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		13 717	1		4 848
SUMMA INTÄKTER		<u>1 400 997</u>			<u>1 391 888</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-759 903		2	-700 332	
Administrationskostnader	-55 904			-54 016	
Fastighetsavgift	-51 283	-867 090	3	-49 452	-803 800
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-17 597			-15 295	
Underhåll	-17 738	-35 335		-102 625	-117 920
Personalkostnader		-44 909	4		-31 082
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnad		-272 541	5		-264 114
RÖRELSERESULTAT		181 122			174 972
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	1			164	
Utdelning kortfristiga placeringar	0			15 319	
Räntekostnader	-111 611	-111 610		-187 214	-171 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		69 512			3 241
Statlig inkomstskatt			0		-3 370
ÅRETS RESULTAT		<u>69 512</u>			<u>-129</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2017</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnad	7 641 518		5	7 576 996	
Pågående arbeten	0			337 063	
Mark	37 600			37 600	
Inventarier	0	7 679 118	6	0	7 951 659
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Medlemsavgifter/hyror	0			3 265	
Övriga fordringar	1 056		7	1 055	
Förutb.kostnader/uppl. intäkter	80 446	81 502	8	55 768	60 088
<u>Kortfristiga placeringar</u>					
Mixfond		42 631	9		42 631
Kassa och bank		<u>446 135</u>			<u>247 830</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 249 386</u>			<u>8 302 208</u>
		EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	81 514			81 514	
Yttre reparationsfond	559 113	640 627		556 813	638 327
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	394 773			397 202	
Årets resultat	69 512	464 285		-129	397 073
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		6 718 750	10		6 868 750
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	150 000			150 000	
Leverantörsskulder	126 608			96 594	
Egna skatteskulder	7 650			5 509	
Personalens källskatt	0			0	
Sociala avgifter	0			0	
Upplupna kostnader	12 455		11	29 634	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	129 011	425 724		116 321	398 058
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>8 249 386</u>			<u>8 302 208</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden	2%
Stamreoveringen	2%
Takreovering	2,5%
Fönsterreovering .	3,3%
Fasadputsning	5%
Reovering 1989	4,8 %

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Övriga intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avg. andrahandsupplåtelse	13 237	4 428
Övriga intäkter	<u>480</u>	<u>420</u>
SUMMA	<u>13 717</u>	<u>4 848</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel	102 124	99 124
Fastighetsskötsel extra tjänster	7 071	5 521
Städ	48 372	47 080
Obligatoriska besiktningar	0	4 640
Serviceavtal	8 520	1 696
El	37 283	34 320
Värme	311 920	314 772
Vatten	65 113	62 414
Sophämtning	<u>42 525</u>	<u>32 920</u>
Transport	622 928	602 487

Transport	622 928	602 487
Försäkring	18 086	17 020
Kabel TV	80 095	55 536
Förbrukningsinventarier	0	10 933
Advokat- och rättegångskostnader	23 000	0
Övriga fastighetskostnader	<u>15 794</u>	<u>14 356</u>
SUMMA	<u>759 903</u>	<u>700 332</u>

NOT NR 3

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1945 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2016 uppgick till maximalt 1.268 kr/lgh och för 2017 maximalt 1.315 kr/lgh).
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	34 498	23 468
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och arvoden	34 498	23 468
Sociala avgifter	<u>10 411</u>	<u>7 614</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	<u>44 909</u>	<u>31 082</u>

NOT NR 5

Fålhagen 20:4

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	27 000 000	27 000 000
Byggnadsvärde	14 800 000	14 800 000
Markvärde	<u>12 200 000</u>	<u>12 200 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	14 800 000	14 800 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnad	753 508	753 508
Ingående ackumulerade avskrivningar	-595 438	-580 338
Utrangering	0	0
Årets avskrivningar	<u>-15 100</u>	<u>-15 100</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-610 538	-595 438
Utgående restvärde enligt plan	<u>142 970</u>	<u>158 070</u>
Stamreovering	6 364 000	6 364 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 648 570	-1 521 270
Årets avskrivningar	<u>-127 300</u>	<u>-127 300</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 775 870	-1 648 570
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 588 130</u>	<u>4 715 430</u>

Takrenovering	1 351 563	1 351 563
Anskaffning under året, omföring pågående arbete	337 063	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 688 626</u>	<u>1 351 563</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-135 156	-101 367
Årets avskrivningar	<u>-42 216</u>	<u>-33 789</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-177 372	-135 156
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 511 254</u>	<u>1 216 407</u>
Fönsterrenovering	1 762 500	1 762 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-411 550	-352 750
Årets avskrivningar	<u>-58 800</u>	<u>-58 800</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-470 350	-411 550
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 292 150</u>	<u>1 350 950</u>
Fasadputsning	142 500	142 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 825	-42 700
Årets avskrivningar	<u>-7 125</u>	<u>-7 125</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 950	-49 825
Utgående restvärde enligt plan	<u>85 550</u>	<u>92 675</u>
Renovering 1989	459 647	459 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-416 183	-394 183
Årets avskrivningar	<u>-22 000</u>	<u>-22 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 183	-416 183
Utgående restvärde enligt plan	<u>21 464</u>	<u>43 464</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>7 641 518</u>	<u>7 576 996</u>

NOT NR 6

Inventarier

Bokfört värde:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inventarier	103 550	103 550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-103 550	-103 550
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 550	-103 550
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skattekonto	1 056	1 055
Skattefordringar	0	0
SUMMA	<u>1 056</u>	<u>1 055</u>

NOT NR 8

Förutbet. kostn./uppl.intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetald försäkringspremier	20 277	11 584
Förutbetald kabel-TV, avgift	20 844	14 169
Förutbetald renhållning	9 002	4 484
Förutbetald fastighetsskötsel	26 063	25 531
Övriga förutbetalda kostnader	4 260	0
SUMMA	<u>80 446</u>	<u>55 768</u>

NOT NR 9

Kortfristiga placeringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mixfondens anskaffningsvärde	42 631	84 813
Försäljning mixfonden	0	42 182
SUMMA	<u>42 631</u>	<u>42 631</u>

Marknadsvärde per 2017-12-31 var 66 168,70 kr.

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2020-03-25	1,189%	2 568 750
Swedbank	2018-06-20	1,380%	2 550 000
Swedbank	2018-01-28	0,609%	1 100 000
Swedbank	2018-01-28	0,609%	650 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>6 868 750</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-150 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>6 718 750</u>
Härav del som förväntas förfalla till betalning senare än 2022.12.31			6 118 750

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupen räntekostnad	12 455	29 634
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>12 455</u>	<u>29 634</u>

NOT NR 12

Ställda säkerheter


	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar	7 592 575	7 592 575

NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.


Uppsala 2018- 03-14



Charlotte Israelsson



Nina Svensson



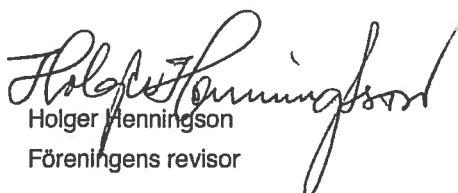
Jane Flink



Carl Friberg

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Holger Henningson
Föreningens revisor



Hans Lind
Föreningens revisor

Brf Täljegården
UPPSALA
Org.-nr 717600-2447

REVISIONSBERÄTTELSE avseende verksamhetsåret 2017

Undertecknade, av Bostadsrättsföreningen Täljegården utsedda revisorer, avger efter fullgjort uppdrag härmed följande revisionsberättelse:

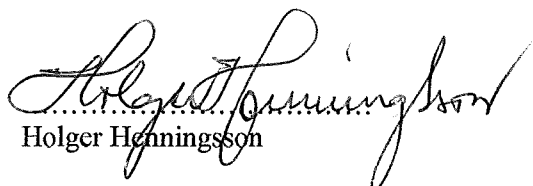
Vi har granskat räkenskaperna samt tagit del av protokoll och styrelsens förvaltningsberättelse för tiden 2017-01-01—2017-12-31.

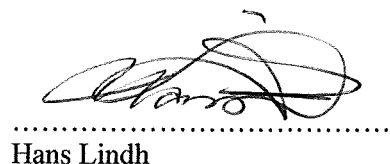
Vi finner att räkenskaperna är väl förda och att transaktionerna är försedda med vederbörliga verifikationer. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Då den företagna revisionen inte gett anledning till anmärkningar föreslår vi:

- att balans- och resultaträkning för 2017 fastställs
- att överskottet, 69 512 kr, behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017

Uppsala 2018-03-26


.....
Holger Henningsson


.....
Hans Lindh

Motion till årsmötet: Trapphusmålning och ledstängerna i trapporna

Ett vackert hus byggt på 40-talet bör i likhet med andra hus anpassas efter den tidsanda huset representerar. 1940-talet är en tidsperiod när det växer fram en ny och mjukare stil. Färgerna är dova och mer traditionella än tidigare. Det som gäller inom formgivning har fokus på varma naturmaterial, kvalitet och flexibilitet. Ett välkomnande och harmoniskt helhetsintryck av entréplan och interiören i trappuppgången som går hand i hand med husets historia bidrar till ökad trivsel för alla boende. Det kan också leda till ett potentiellt ökat värde av alla objekt vid försäljning eftersom huset generellt blir mer attraktivt och får ett lyft på lång sikt. Att ta hand om ytskikt och gemensamma miljöer är viktigt. Vi är en förening som tar väl hand om huset och förstår dess historia och framtida möjligheter.

- En målarfirma tar ungefär 200-400 kr/timmen för att måla trapphus. Priset varierar sedan beroende på hur mycket som ska målas och svårighetsgraden. En normal trapphusmålning tar ungefär en timme per 5 kvadratmeter som ska målas enligt rekommendationer. Det är då rimligt att räkna med 40 timmars jobb för en trapphusmålning på totalt 200 kvm. Innan ett exakt pris och uppskattning kan göras behövs en kravspecifikation på förändringar att genomföra enligt allas våra önskemål.
- Detta är dels en fråga om tycke och smak, men det är också ett val som påverkar alla boendes vardag och husets framtid. Trapphuset behöver målas om i färgtoner som passar med övriga delar av huset. Byggår och nyansen i stentrappan är en bra utgångspunkt. I nuläget överensstämmer inte den svampteknik som används på väggarna med husets grundförutsättningar. Förmodligen är det en förändring som genomförts under 80- eller 90-talet när det var modernt. En rekommendation för att ta tillvara på huset är att titta tillbaka på tidigare färgval och färgschema från när huset byggdes. Detta för att sedan kunna anpassa det till nutida färgtoner och göra det bästa utifrån våra grundförutsättningar.
- Slipa upp ledstängerna och lacka om dessa för att få fram träet som finns under den tjocka svarta färgen som antagligen har målats på i efterhand, istället för att slipa och ta hand om det material som ledstången består av. Lyft fram de material och förutsättningar som trappuppgången har på alla sätt.
- Måla om väggarna i trapphuset med en skiftning på halva väggen. Taket i vit takfärg, ovansidan av väggen i en blond färgton (jugendbeige) **och** sedan en färdigbruten neutralgrå som varken drar åt blått eller grönt (grå umbra) **eller** en ljus blågrå kulör (blågrå) i nederkant. Eftersom ytterdörrarna är anpassade efter 40-talets tidstypiska

material med träslag och nedtonade blonda färger bör trapphuset anpassas i samma stil. Vackra och behagliga kulörer som gör sig bra på stora ytor och bidrar till en känsla av trivsel och harmoni. Namnen på färgerna och färgtonerna är för inspiration.



Gysinge centrum för byggnadsvård. Hämtad 2018-03-02.

Länk: <https://www.gysinge.com/article/1078/gysinges-linoljafärg>

Boende Andrea Andersson föreslår årsmötet besluta:

att bifalla motionen i sin helhet,

att årsmötet beslutar att sammanfatta en kravspecifikation för trapphusmålning enligt förslag och ta in offerter från målerifirmor i Uppsala.

att årsmötet beslutar att samtidigt ta in offerter för att åtgärda ledstängerna i trappuppgången.

Uppsala den 2 mars 2018

Andrea Andersson, Boende Hjalmar Brantingsgatan 9A

Styrelsens svar på motionen om "Trapphusmålning och ledstängerna i trapporna"

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda frågan.

Motion till årsmötet: uppfräschning av det gemensamma bastu och duschutrymmet

Föreningen har en enormt stor möjlighet att med små medel fräscha upp och förbättra komforten i det gemensamma bastu och duschutrymmet. Det skulle också underlätta möjligheterna till bokning om det fanns en ordentlig kalender för året hängandes på väggen bredvid ingången till bastun.

- Släng de gamla duschdraperierna som för länge sedan passerat bäst-före-datum och fått fula märken längst ner i kanten.

SALTGRUND Duschdraperi, grå. Tvåsidig vävd polyester vilket ger ett mjukt fall och dekorativt mönster på båda sidor. Inhandlas på IKEA X2 till båda duscharna..

129 kr/ styck

Artikelnummer: 202.033.27



- Inhandla nya duschkållare som inte längre håller tätt och är trasiga.

VALLAMOSSE Stång med handdusch, förkromad. Inhandlas på IKEA X2 till båda duscharna vid bastun.

Pris: **179 kr / styck**

Artikelnummer: 103.496.60



- Införskaffa en årskalender i blädderblock som kan hänga bredvid ingången med tillhörande penna. Passande förslag: Uppsalakalendern 2018.

IKEA, hämtad 2018-03-02. Länk: <http://www.ikea.com/se/sv/catalog/products/10349660/>

IKEA, hämtad 2018-03-02. Länk: <http://www.ikea.com/se/sv/catalog/products/20203327/>

Uppsalakalendern, hämtad 2018-03-02. Länk: <https://uppsalakalendern.se/info>

Boende Andrea Andersson föreslår årsmötet besluta:

att bifalla motionen i sin helhet,

att byta ut duschdrapperierna i bastutrymmet

att byta ut trasiga duschhandtag till nya

att ersätta lappen på väggen med en ordentlig bokningskalender för året

Undertecknad erbjuder sig att göra inköpen mot kostnadsersättning för kvittona.

Uppsala den 2 mars 2018

Andrea Andersson

Boende Hjalmar Brantingsgatan 9A

Styrelsens svar på motionen "Uppfräschning av det gemensamma bastu och duschutrymmet"

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda frågan.

Brf Täljegården

Budget 2018

	Budget 2018	Budget 2017	Utfall 2017
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	1 358 000	1 358 000	1 358 480
Hyra, parkering	28 800	28 800	28 800
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	0	0	1
<u>Övriga intäkter</u>			
Avg.andrahandsupplåtelse	0	0	13 237
Övriga intäkter	0	0	480
Summa intäkter	1 386 800	1 386 800	1 400 998
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel, entr	105 200	102 600	102 124
Fastighetsskötsel, övrigt	15 000	15 000	7 071
Städ	49 900	48 000	48 372
Reparationer	40 000	40 000	17 597
Serviceavtal	13 400	1 800	8 520
Planerat underhåll	235 000	29 300	17 738
Elektricitet	40 500	38 800	37 283
Uppvärmning	344 000	344 000	311 920
Vatten	75 700	66 000	65 113
Renhållning	43 800	36 400	42 525
Förbrukningsinventarier	0	5 000	0
Försäkringar	19 600	17 600	18 086
Kabel TV	82 100	79 500	80 095
Fastighetsavgift	53 200	51 300	51 283
Redovisningstjänster	57 600	55 900	55 904
Advokat- och rättegångskostnader	0	0	23 000
Övriga förvaltningskostnader	16 000	16 000	15 794
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvode styrelse avseende vicevärd	4 500	0	0
Arvoden styr. o rev	33 500	28 000	34 498
Sociala avgifter	12 000	8 800	10 411
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	272 600	273 500	272 541
Räntekostnader	101 000	127 000	111 611
Summa kostnader	1 614 600	1 384 500	1 331 486
Årets resultat	-227 800	2 300	69 512
<u>I resultatdispositionen</u>			
Avsättning yttre rep.fond	2 300	2 300	81 000
lanspråktagande av fond	235 000	0	0
Resultat efter avsättning fond	4 900	0	-11 488

Anteckningar:

Anteckningar:

Anteckningar:

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se