

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

DAG Måndagen den 10 maj 2004 kl. 19.00

LOKAL Åkarnas Hus, Vendevägen 90.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Frågan om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Frågan om fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Arvode åt styrelse och revisor
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Stadgeenligt inkomna motioner
18. Antagande av styrelsens förslag till stadgar och förslag till tillägg till ordningsregler
19. Stämmans avslutande
20. Övriga frågor

Danderyd i april 2004

Styrelsen

2003, Brf Timmerhuggarens 20:e verksamhetsår.

Föreningens 20:e verksamhets år är på väg att läggas till handlingarna och vi kan i efterhand konstatera att det i stort sett förlöpt som förväntat. Några händelser finns det dock anledning att informera om samt att blicka framåt.

Installationen av fjärrvärme slutfördes under året och den officiella starten skedde i slutet av januari. Med facit i hand så kan vi tryggt säga att allt har fungerat mycket bra, ett stort tack till Åke för hans insatser. Den fråga som det finns skäl att ställa sig är hur är ekonomin i jämförelse med oljeuppvärmning och värmepump. En direkt jämförelse mellan 2002 och 2003, krona mot krona visar att fjärrvärme är dyrare,

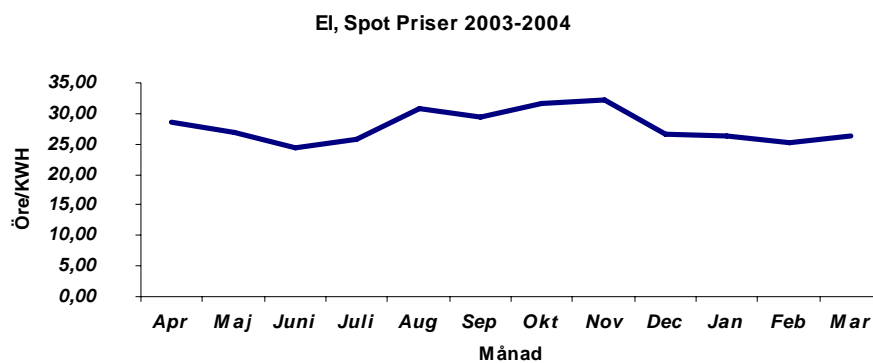
	2002	2003	Skillnad
Uppvärmning	679 000:-	694 000:-	-15 000:-

Att jämföra på detta sätt är inte helt korrekt vi kan istället räkna om 2002 års oljepris till det pris som gällde i januari 2003 och sedan göra motsvarande jämförelse,

	2002	2003	Skillnad
Uppvärmning	853 000:-	694 000:-	159 000:-

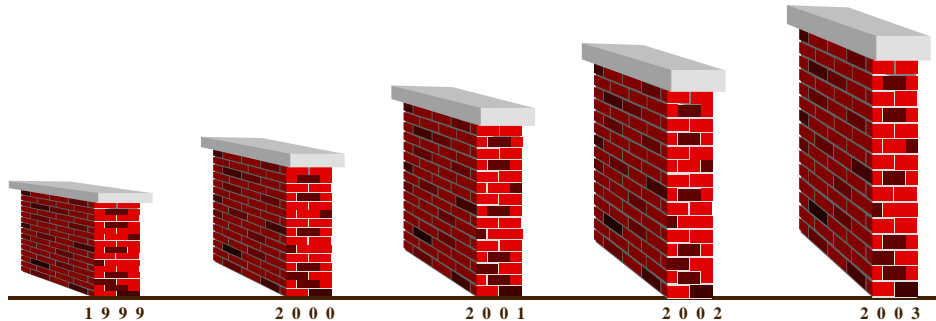
Låt oss inte fästa allför stor uppmärksamhet vid om jämförelsen är helt korrekt eller ej, låt oss nöja oss med att konstatera, så här långt är vi nöjd med installationen, hur den fungerar och den komfort som vi fått.

Ett annat återkommande ämne som varit uppe till diskussion flera gånger är elförbrukning och elpriser, det sista speciellt under hösten 2002 och vintern 2003. Som alla vet skenade elpriset och nådde höjder som ingen trodde var möjliga, det värsta scenariot var att det under den förra hösten och vintern skulle fortsätta uppåt. Med facit i hand vet vi att så inte har skett, priserna har planat ut och varit stabila, se diagram. Föreningen har tecknat ett treårigt avtal med Öresundskraft, vi vet därför vilket elpris vi kommer att betala under de tre kommande åren.



Vi har haft ett gemensamt avtal för hushåll i fem år och det finns därför anledning att försöka summera utfallet. Ett antal frågor är naturliga att ställa sig och den allra naturligaste är "förbrukar vi mer el än tidigare?". Svaret är Ja, men inte speciellt mycket mer. Skillnaden i den genomsnittliga förbrukningen mellan åren 1999 och 2003 är en ökning på 271 kwh.

Ett ständigt återkommande diskussionsämne under de senaste åren är boendekostnader och framförallt beskattningen av boendet. Sedan taxeringsvärden släpptes fria har dessa stigit kraftigt. Många frågor och förslag har rests för att komma tillrätta med "att man inte har råd att bo kvar" i sina gamla hus. Det som varit heta diskussionsämnena har oftast inte avsett eller haft effekt på flerbostadshus.



Taxeringsvärdet ligger till grund för följande:

- Beräkning av fastighetsskatten
- Beräkning av inkomstskatt
- Beräkning av förmögenhetsvärdet per lägenhet.

Till skillnad mot tidigare år, så har det under förra året, gått upp för fler och fler, att bostadsrättsföreningar, speciellt i Stockholms området, dubbelbeskattas. Förutom fastighetsskatt betalar vi också inkomstskatt. Inkomstskatten är många gånger högre än fastighetsskatten. För vår del uppgår fastighetsskatten till 354 000:- medan inkomstskatten är 405 000:-.

För 2004 finns ännu inget fastställt taxeringsvärde eftersom det har genomförts en förenklad fastighetstaxering, det nya taxeringsvärdet beräknas vara klart under juni. Det finns tecken som tyder på att vårt nya taxeringsvärde kan komma att bli uppemot 70 000 000:-.

I skrivande stund vet vi också att räntorna i Sverige har sjunkit till nivåer som ingen för några år sedan trodde var möjliga, vi kommer att kunna utnyttja detta genom att vi har lån som ska omplaceras, styrelsen kommer att utnyttja en kombination av rörliga och fasta räntor samt olika bindningstider..

Ett annat mycket trevligare ämne, är att vi i år kommer att fira föreningens 20 års jubileum, jubileet kommer att ske lördagen den 5 juni, boka därför redan nu detta datum.

Styrelsen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERHUGGAREN

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Timmerhuggaren med organisationsnummer 716418-1302, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

20030101 – 20031231.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Brf Timmerhuggaren bildades 1984 och består av 74 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 7794 m² och fördelar sig enligt följande:

37 st	5:or ca	117 m ²
18 st	4:or ca	95 m ²
18 st	3:or ca	89 m ²
1 st	2:or ca	78 m ²

Kommersiella ytor uppgår till 918 m² och alla är uthyrda till olika företag.

Därutöver finns 106 garageplatser fördelat på två plan.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Rolf Sjöo	
V ordförande och ekonomi	Kjell Högberg	
Sekreterare	Hanna Jessing	avgått 20031231
Teknisk ledamot	Nils-Åke Thorsson	
Ledamot	Hans Welander	
Suppleant	Bo Björörn	
Suppleant	Kyu-Whan Song	sekreterare fr o m 20040101

Revisorer och valberedning

Revisorer har varit Peter Seleryd, PS Revision & Konsult AB och Folke Berglund Brf Timmerhuggaren. Revisorssuppleanter har varit Beatriz Malmqvist, Beatriz Malmqvist Revisionsbyrå AB och Kristina Lindegren Brf Timmerhuggaren. Vid ordinarie årsstämma valdes L-G Wallin och Monica Forsell att utgöra valberedning.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

Föreningsfrågor

11 protokollförda styrelse- och föreningsmöten har hållits under året. För dessa har styrelse, valberedning och föreningens revisor ersatts med 182 500:-.

Under 2003 har 5 lägenheter sålts, och till nya medlemmar har antagits

Igh nr 11 Göran och Sigrid Tengne´r
Igh nr 37 Marianne Sundeman
Igh nr 37 Ulla Kallenberg
Igh nr 44 Ulf af Klintberg
Igh nr 60 May Atmer

Fastighetsunderhåll

Under året har följande underhålls-, investerings- och förbättringsarbeten genomförts:

Installation av undercentral till fjärrvärme	394 000:-
Summa:	394 000:-

Vilket finansierats genom att avräknas mot fond för underhåll, därutöver har följande större underhålls åtgärder genomförts.

OVK besiktning	67 000:-
Fjärrvärme anslutning	60 000:-
Tätning av fönster	107 000:-
Reparation av fasad	143 000:-
Summa	377 000:-

Under 2004 har inga speciella åtgärder planerats.

Långsiktigt underhåll

Styrelsen har under året upprättat en långsiktig underhållsplan. Planens syfte är att underlätta planeringen av hur och när underhållet ska ske, samt verka som underlag för förslag till hur finansiering ska ske.

Underhållsplan och kommentarer framgår av bilaga 1, under tidigare år genomfört underhåll framgår av bilaga 2.

Fastighetsskötsel

Den löpande tillsynen av fastigheten, skötsel av pannrum samt övrig tillsyn utförs av styrelsen.

För fastighetsstädning har Städpoolen anlitas.

KOMMENTAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Alla kontorslokaler är uthyrda, i de fall där kontrakten har gått ut har nya kontrakt träffats till en något högre nivå än tidigare. Föreningen strävar efter att teckna fleråriga avtal med hyresgästerna. I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 12-14.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 61 982 000:-, vilket fördelar sig enligt följande:

Fastighet	42 912 000:-
Mark	19 070 000:-
Totalt:	61 982 000:-

KOMMENTAR TILL 2004 ÅRS BUDGET

Inkomster och utgifter i 2004 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2003/2004.

I 2004 års budget har årsavgiften kunnat behållas på oförändrad nivå.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning, sida 12-14.

BUDGET 2005 – 2009

Styrelsen tillämnar en rullande femårsbudget i sitt arbete. Avgörande för om avgifterna kommer att behöva justeras utöver vad som kan vara motiverat av normala kostnadsförändringar är främst utvecklingen av taxeringsvärdet och därmed, fastighetsskatten och inkomstskatten. I övrigt bedömer styrelsen att det inte kommer att ske någon större förändring av kostnadsläget de närmaste åren.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till årsmötet stående vinstmedel:

Balanserat överskott	494 607:-
Årets resultat	3 285:-
Summa	497 892:-

Överförs till nästa års balansräkning.

RESULTATRÄKNING							
	NOT	2003	2002	2001	2000	1999	1998
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter		3062	3061	3061	2772	2680	2674
Hyror		1160	1093	1085	985	944	888
Övriga Intäkter	1	144	12	13	12	12	
Intäkter		4366	4166	4159	3769	3636	3562
Kostnader							
Underhållskostnader	2	750	662	813	881	349	682
Driftskostnader	3	1886	1857	1885	1621	1539	1474
Underhålls och Driftskostnader		2636	2519	2698	2502	1888	2156
Avskrivningar							
Avskrivningar enligt plan	4	240	273	242	210	200	190
Rörelseresultat		1490	1374	1219	1057	1548	1216
Finansiella Intäkter och Kostnader							
Finansiell Intäkter		52	73	67	74	74	169
Finansiella Kostnader	5	470	525	562	589	705	833
Finansiella Intäkter och Kostnader		418	452	495	515	632	664
Extra ordinära intäkter		0	0	0	94	205	123
Extra ordinära kostnader		0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS DISPOSITIONER OCH SKATT		1072	921	724	636	1121	675
Avsättningar							
Fond för underhåll	6	310	125	120	120	637	120
Skatter							
Inkomstskatt	7	405	364	299	99	0	0
Fastighetsskatt	8	354	342	301	388	435	486
Skatter		759	706	600	487	435	486
ÅRETS RESULTAT		3	90	4	29	49	69
Investeringar/Förbättringar		394	103	426	1329	1318	613

BALANSRÄKNING							
	NOT	2004	2003	2002	2001	2000	1999
Tillgångar							
Anläggningstillgångar							
Byggnad	9	14120	14609	14839	15059	15269	15469
Mark		3648	3648	3648	3648	3648	3648
Inventarier		0	0	48	0	0	0
Anläggningstillgångar		17768	18257	18535	18707	18917	19117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR							
Kortfristiga fordringar							
Fordringar		2	44	17	15	23	1
Skattefordran		3	15	10	60	68	47
Oljelager		0	137	134	47	40	0
Förutbetalda kostnader		35	51	203	200	62	41
Kortfristiga fordringar		40	247	364	322	193	89
Kassa Bank och Postgiro	10	2828	2783	2464	2592	2324	3176
Omsättningstillgångar		2868	3030	2828	2914	2517	3265
TILLGÅNGAR		20640	21287	21363	21621	21434	22382
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER							
Bundet Eget Kapital							
Inbetalda insatser		9445	9445	9445	9445	9445	9445
Fond för Underhåll	11	362	245	120	0	0	7
Fritt Eget Kapital		498	427	409	440	1595	2201
Balanserat Resultat		498	427	409	440	1595	2201
Årets resultat	12	100	90	4	29	49	69
Fritt Eget Kapital		598	517	413	469	1644	2270
Långfristiga Skulder	13	9413	10050	10275	10500	9730	9976
Nästa Års amortering		-125	-225	-225	-230	-230	-225
Långfristiga Skulder		9288	9825	10050	10270	9500	9751
Kortfristiga Skulder		130	94	322	206	187	92
Leverantörsskulder		130	94	322	206	187	92
Skatteskuld		39	433	374	170	73	109
Övriga skulder		0	0	0	0	0	0
Upplupna Kostnader/Förutbetalda Intäkter		651	503	414	836	360	483
Nästa Års amortering		125	225	225	225	225	225
Kortfristiga Skulder		945	1255	1335	1437	845	909
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		20640	21287	21363	21621	21434	22382
STÄLLDA PANTER		23529	23529	23529	23529	23529	23529
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA	INGA	INGA	INGA	INGA

NYCKELTAL							
	NOT	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Årsavgifter/m2 ly		390	390	390	353	341	341
Hyror/m2 ly		149	142	141	128	123	114
Rörelsens intäkter/m2 ly		560	535	534	484	467	495
Rörelsens kostnader/m2 ly	2	369	356	377	348	268	301
Rörelseresultat/m2 ly		191	179	156	136	199	94
Ränteintäkter/m2 ly		7	9	9	10	11	18
Räntekostnader/m2 ly		60	67	72	76	91	107
Finansiellt netto/m2 ly		54	58	63	66	80	89
Avskrivningar/m2 ly		31	32	31	27	26	24
Underhållskostnad/m2 ly	2	96	85	104	113	45	88
Driftskostnader/m2 ly	3	242	238	242	208	197	189
Skatter/m2 ly		97	91	77	62	56	62
Fjärrvärme/m2 ly		89	87	93	72	62	61
El/m2 ly		26	31	28	22	20	20
Vatten/m2 ly		24	21	21	23	23	24
Eget kapital/m2 ly		1304	1310	1280	1272	1423	1503
Långfristiga skulder/m2 ly		1228	1261	1289	1318	1219	1251
Kortfristiga skulder/m2 ly		161	161	171	185	108	116
Ränta i procent av långfristiga skulder		5%	5%	5%	6%	7%	8%
Driftskostnad i procent av årsavgifter		62%	61%	62%	53%	50%	48%
Underhållskostnad i procent av årsavgifter		24%	22%	27%	29%	11%	22%
Rörelsekostnad i procent av årsavgifter		86%	82%	88%	82%	62%	70%
Försäljningspris/m2		19934	19919	18627	12367	13959	12784
Sålda lägenheter		5	3	5	2	2	2
Kassalikviditet		2,4	2,4	2,1	2,0	3,0	3,2
Soliditet		48%	48%	47%	46%	52%	52%
Skuldsättningsgrad		1,1	1,1	1,1	1,2	0,9	0,9
Definitioner:							
Ly		Lägenhetsyta 7794 m2					
Kassalikviditet		Omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder					
Skuldsättningsgrad		Kortfristiga och långfristiga skulder dividerat med eget kapital					
Soliditet		Eget kapital i procent av balansslutning					

RESULTATRÄKNING, KKR	LÅNGTIDSBUDET					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
RÖRELSENS INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Intäkter						
Årsavgifter	3065	3155	3215	3280	3345	3415
Hyror	1165	1175	1180	1180	1180	1180
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0
Intäkter	4230	4330	4395	4460	4525	4595
Kostnader						
Underhållskostnader	570	585	605	620	640	660
Driftskostnader	1955	2010	2055	2110	2155	2220
Underhålls och Driftskostnader	2525	2595	2660	2730	2795	2880
Avskrivningar						
Avskrivningar enligt plan	250	260	270	280	290	300
Rörelseresultat	1455	1475	1465	1450	1440	1415
Finansiella Intäkter och Kostnader						
Finansiell Intäkter	50	60	70	80	95	105
Finansiell Kostnader	430	420	415	405	395	385
Finansiella Intäkter och Kostnader	380	360	345	325	300	280
Extra ordinära Intäkter	0	0	0	0	0	0
Extra ordinära Kostnader	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATT	1075	1115	1120	1125	1140	1135
Avsättningar						
Fond för underhåll	140	145	150	155	155	160
Skatter						
Inkomstskatt	485	485	490	500	505	510
Fastighetsskatt	380	380	380	380	380	380
Skatter	865	865	870	880	885	890
ÅRETS RESULTAT	70	105	100	90	100	85
Investeringar/Förbättringar	0	0	0	0	0	0

Noter till resultat- och balansräkning 2003**Not 1, Övriga Intäkter**

Övriga intäkter består framför allt av kompensation från Norrenergi för användning av värmepump i samband med fjärrvärme installationen 75 000:-, lägre fastighets-skatt 2002 än beräknat, 69 000:-.

Not 2, Underhållskostnader.

Överstiger budget med 235 000:-. Avvikelsen beror framför allt på kostnader i samband med installation av fjärrvärme 60 000:-, OVK besiktning 67 000:-, tätning av fönster 107 000:- och reparation av fasad 143 000:-.

Not 3, Driftskostnader.

	Utfall	Budget 2003	Budget 2004
Arvode	183	200	200
Administration	56	45	45
Förvaltningsarvode	32	40	40
Konsultarvode	42	20	20
Extern revisor	15	15	15
Avg. till organisation	4	5	5
Fastighetsförsäkring	70	55	80
Fastighetskötsel	10	10	10
Fastighetsstädning	112	110	115
Arbetsgivaravgift	66	65	65
Snöröjning	11	10	20
Sophämtning	97	115	120
Uppvärmning Olja/Fjärrvärme	636	710	630
Uppvärmning El	57	100	65
Vatten	185	190	190
Fastighet El	203	210	220
Kabel Tv	69	70	70
Övriga driftskostnader	38	35	40
Summa:	1886	2005	1950

Överensstämmer i stort sett med budget. Kostnaden för uppvärmning understiger budget, vilket beror på lägre kostnader för uppvärmning, fjärrvärme 75 000:- och el uppvärmning 53 000:-. Fastighetsförsäkringen höjdes kraftigt under 2003, mycket tyder på att den kommer att stiga ytterligare under kommande år.

Not 4, Avskrivningar

Anläggnings tillgångar	Anskaffnings- värde	Avskrivn. enligt plan	Avskrivn. utöver plan	Ackumulerad avskrivning	Bokfört restvärde
Fastighet	16 002 000:-	190 000:-		2 008 477:-	13 993 523:-
Värmepump	1 039 720:-			1 039 720:-	0:-
Gård	203 358:-			203 358:-	0:-
Fasad	256 747:-			256 747:-	0:-
Fönster	933 750:-	50 000:-		557 800:-	375 950:-
Maskiner	65 923:-			65 923:-	0:-
Summa:	18 501 498:-	240 000:-		4 132 025:-	14 369 473:-

Not 5, Finansiella kostnader

Tre av föreningens lån ska skrivas om under året. Styrelsen strävar efter att ha en lämplig mix av bundna och rörliga lån med olika löptider.

Not 6, Avsättning till fond för underhåll.

Stadseenligt har 125 000:- avsatts till Fond för underhåll, därutöver föreslår styrelsen att ytterligare 180 000:- avsätts för kommande års underhålls och förbättrings-åtgärder.

Not 7, Inkomstskatt

Höjt taxeringsvärde i kombination med att vi inte har något underskottsavdrag att utnyttja gör att vi får betala full inkomstskatt med 405 000:-. Underlaget för beräkningen av inkomstskatten är fastighetens taxeringsvärde.

Not 8, Fastighetsskatt

Fastighetens taxeringsvärde har vid årsskiftet justerats uppåt vad avser bostäder och något nedåt för lokaler vilket totalt medför högre skatt. Skattesatsen för bo-städer respektive lokaler är 0,5% och 1%, förändringar av taxeringsvärdena för lokaler innebär att vi justerar hyrorna uppåt eller nedåt i motsvarande mån.

Fastighetens nya taxeringsvärde är vid årsskiftet 2003/2004 okänt, detta p.g.a att "förenklad fastighetstaxering" genomförs för 2004, enligt uppgift beräknas fastighetens nya taxeringsvärde var klart till halvårsskiftet. Justering av lokalhyresgästernas fastighetsskattklausul bör kunna genomföras fr.o.m tredje kvartalet 2004.

Not 9, Kassa Bank Postgiro

Föreningens likvida medel består av pengar på vanligt bankkonto för löpande betalningar och placeringar i kortsiktiga marknadspapper för att uppnå högsta möjliga ränta. Vid årsskiftet 2003/2004 var fördelningen

Bank och Postgiro	1 348 000:-
Kort siktig placering ÖEB	1 500 000:-
Summa:	2 848 000:-

Not 10, Skattefordran

Fordran utgörs av skillnaden mellan preliminär debitering och behållning på skattekontot.

Not 11, Långfristiga skulder

Specifikation av föreningens lån:

Långgivare	Ursprunglig skuld	Ränta	Amortering	Rest skuld	Omsätts
SBAB	3 580 590:-	3,65%	34 888:-	3 322 982:-	200410
ÖEB 901	4 000 000:-	¹ 3,60%	40 000:-	3 730 000:-	¹ Rörlig ränta
ÖEB 928	2 825 570:-	5,90%	100 000:-	1 960 025:-	200404
ÖEB 936	1 000 000:-	5,90%	50 000:-	812 500:-	200404
Summa:	11 406 160:-		224 888:-	9 825 507:-	

Not 12, Förändring balanserat resultat

Förändring av balanserat resultat består av:

		Differans
Utgående balans 1231	494 607:-	
Ingående balans 0101	517 559:-	-22 952:-
Förändringen består av:		
För högt värderad olja		+44 193:-
Reserverad el 2002		-16 800:-
Bokföringsposter 2003		-4 441:-
Summa		+22 952:-

Not 13, Ställda panter

Föreningens ställda panter fördelar sig enligt följande:

SEB Finans	9 450 000:-
SBAB	3 572 000:-
Östgöta Enskilda Bank	10 506 800:-
Summa:	23 528 800:-

AVSLUTNING

Styrelsen vill till medlemmarna framföra sitt tack för visat förtroende och uttrycker sin förhoppning om ett kommande gott verksamhetsår för vår förening.

Danderyd i april 2004

Kjell Högberg
V Ordf. o Ekonomi

Rolf Sjöo
Ordförande

Kyu Whan Song
Sekreterare

Hans Welanders
Ledamot

Åke Thorsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits, Danderyd den 2004-

Peter Seleryd
Auktoriserad Revisor

Folke Berglund
Föreningens Revisor

Bilaga 1**Långsiktig underhållsplan per 20031231**

15

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG		BESKRIVNING	PLAN. ÅR	KOSTNAD	ANM.
		20	22				
9801	Hiss		X	Nytt ställverk		B 250 000	Uppgång 22
9812	Tvättstuga			Byte av maskinell utrustning			
9814	Tak						
9901	Fasad	X	X	Upprustning av yttre fasad			

Bilaga 2

Genomförda Investeings- och Förbättringsåtgärder per 20031231

16

NR.	OMRÅDE	UPPGÅNG		BESKRIVNING	UTFÖRT	KOSTNAD	Finansiering		
		20	22				Fond	Lån	Tillskott
8401	Trapphus och allmänna utrymmen	X	X	Målning	1984-1985	205 600	X		
8402	Lägenheter	X	X	Renovering och byte av vitvaror	1984-1985	715 000	X		
8403	Hissar	X	X	Renovering av väggar, lyse och knappsatser	1984-1985	154 000	X		
8405	El	X	X	Byte av armaturer	1984-1985	54 000	X		
8406	VVS	X	X	Byte av VVs armaturer	1984-1985	246 000	X		
8407	Soprum	X	X	Nya sopkaruseller	1984-1985	50 000	X		
8408	Diverse				1984-1985	75 000	X		
8601	Pannrum			Nya värmepump	1986	1 000 100	X		
8602	Fasad			Tätning	1986	202 000	X		
8603	Fönster	X	X	Lagning av fönsterbågar	1986-1989	185 000	X		
8604	Tvättstuga	X	X	Målning	1986	31 000	X		
8605	Källargång			Plattsättning	1986	20 000	X		
8606	Gården			Upprustning	1986-1987	272 000	X		
8701	Tvättstuga				1987	31 000	X		
8702	VVS	X	X	Byte av toalettstolar	1987-1991	106 000	X		
8703	Garage			Koloxidmätare	1987	19 000	X		
8801	Gården			Ny plantering vid uppfarten	1988	25 000	X		
8802	Garageport och dörrar till garage			Kortläsare	1988	64 000	X		
8803	Tvättstuga			Ny torktumlare	1988	29 000	X		
8804	Kontorslokaler			Målning och uppsnygning	1988	40 000	X		
8805	Allmänna utrymmen	X	X	Brandskyddsutrustning	1988	34 000	X		
8901	Föreningens kontor			Uppsnygning	1989	54 000	X		
8902	VVS	X	X	Avluftare varmvattenstam	1989	16 000	X		
9001	Fönster	X	X	Besiktning och byte till nya karmar	1990-1993	963 000			X
9002	Gården			Ny belysning	1990	10 000	X		
9101	Kontorslokaler			Målning och underhåll	1991	11 000	X		
9301	Dörrar och portar	X	X	Byte av lås	1993	26 000	X		

Bilaga 2

Genomförda Investeings- och Förbättringsåtgärder per 20031231

17

9302	Kontorslokaler			Ombyggnad och upprustning	1993-1994	236 000	X		
9401	Tvättstuga, bastu			Plattsättning, målning och ny utrustning	1994-1995	218 000	X		
9501	Garage			Reparation av golv	1995	56 000	X		
9502	Allmänna utrymmen	X	X	Målning och underhåll	1995	52 000	X		
9502	Skorsten			Lagning av stege	1995	105 000	X		
9601	Pannrum			Byte av värmepump	1996	229 000	X		
9602	Entréer	X	X	Plattsättning av ytterpartier	1996	38 000	X		
9701	Gård			Asfaltering och iordningställande av gården	1997	939 000		X	
9801	Hiss	X		Nytt ställverk	1996	245 000	X		
9804	Garage			Reparation av golv	1998-1999	754 000	X		
9808	Allmänna utrymmen	X	X	Ommålning av våningsplan 0 – 9	1999	339 000	X		
9809	Entréer	X	X	Upprustning av entréer	1. Målning av väggar	1999	433 000	X	
					2. Ny belysning på väggar				
					1. Nytt innertak				
					2. Uppsnyggning av yttre dörrparti				
3. Nya namn och anslagstavlor									
4. Ny belysning på väggar									
9810	Ventilation	X	X	Byte av reglerutrustning till ventilationsaggregat	1999	125 000	X		
9816	Belysning			Byte av armaturer till belysning kring gård och parkering	1999	113 000	X		
9817	El	X	X	Ombyggnad av el-central	1999	60 000	X		
9818	Dagvattenledningar,	X	X	Införing av 5 st invändiga dagvattenledningar	1998	132 000	X		
9803	Garage			Ny slityta övre och underplan	2000	932 000	X	X	
	Garage			Målning av tak och väggar	2000	298 000	X	X	
	Garage			Ny belysning	2000	51 200	X	X	
	Garage			Nytt inpasseringssystem	2001	95 200	X		
9813	VVS	X	X	Rengöring av alla avloppsstammar med högtryck	2001	331 200	X		
0201	Asfaltering			Asfaltering av garageinfart och gångväg vid lekplats	2002	103 400	X		
9805	Fjärrvärme			Anslutning till fjärrvärme	2003	394 000	X		
Totalt:						10 914 500			

Förslag till styrelse och revisorer i Brf Timmerhuggaren 2004-2005.**Styrelse:**

Ordinarie	Namn	Period
	Rolf Sjöo	Omval, 2 år, 2004-2006
	Kjell Högberg	Omval, 2 år, 2004-2006
	Kyu-Whan Song	Nyval, 1 år, 2004-2005
	Åke Thorsson och Hans Welander har ett år kvar på sina mandat-Perioder.	

Suppleanter	Bo Bjöörn	Omval, 1 år, 2004-2005
	Kristina Lindegren	Nyval, 1 år, 2004-2005

Revisorer:

Ordinarie	Peter Seleryd, P.S. Revision & Konsult AB	Omval, 1 år, 2004-2005
	Folke Berglund, Brf Timmerhuggaren	Omval, 1 år, 2004-2005

Suppleant	Beatriz Malmqvist, Beatriz Malmqvist Revisionsbyrå AB	Omval, 1 år, 2004-2005
	Knut Forvik, Brf Timmerhuggaren	Nyval, 1 år, 2004-2005

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar anta följande reviderade stadgar:

STADGAR

för bostadsrättsföreningen Timmerhuggaren i Danderyds kommun

Firma och ändamål

1 §

Oförändrad

Medlemskap

2 §

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. *Bostadsrätt upplåtes skriftligen.* Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen *om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.*

Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§ 5-9 nedan.

Avgifter

4 §

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av *insats* skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Övergång av bostadsrätt

5 §

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det skall vara bindande. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

6 §

Har en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

7 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med vederbörande som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med denne. Ifråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

8 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får

bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

9 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits som medlem är överlåtelsen ogiltig.
Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller *vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen*. Har i ett sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

10 §

Oförändrad

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11

Oförändrad

Nytt förslag till §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och sk tilläggförsäkring.

Ny § 12

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller*
- 3. annan väsentlig förändring av lägenheten.*

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Vid arbeten i lägenheten avseende VVS och el skall medlem anlita auktoriserad hantverkare.

§ 13

Oförändrad

§ 14

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras. Bostadsrättshavaren är

skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningens har rätt till det, kan förordnas om handräckning.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem.

Om styrelsen inte lämnar sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

- 1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller*
- 2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.*

Formaterade: Punkter och numrering

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

§§ 16 och 17

Oförändrade

§ 18

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid *insats* eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som sagts gäller inte, om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala *insats* eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

I övrigt oförändrad.

§§ 20 - 22

*Oförändrade***§ 23**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i § 18, skall föreningen *tvångsförsälja bostadsrätten enligt 8 kap bostadsrättslagen*, så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denna.

Styrelse och revisorer**§ 24**

Tredje stycket angående statligt bostadslån utgår.

§§ 25- 27*Oförändrade***§ 28**

Tredje stycket angående statligt bostadslån utgår. I övrigt oförändrad.

§ 29*Oförändrad***Föreningsstämma****§§ 30-35***Oförändrade***§ 36**

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll.

Dispositionsfond.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande *minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde*.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

Upplösning och likvidation

§ 37

Vid föreningens upplösning skall tillgångarna tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas *insatser*.

I allt vad som ej härovan stadgats gäller *vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning*.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 2004-05-10.

Intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....

.....

.....

Angående föreningens Ordningsregler

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om följande tillägg till förenings ordningsregler.

Det är vidare icke tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp parabol på balkong eller på föreningens hus/ytterväggar.