

# JAKTBLADET

December 2014

## Kom till stämmorna och rösta

Styrelsen har planerat för två extra föreningsstämmor där den första hålls onsdag 26 november och kallelse har



skickats ut. Vi har två viktiga frågor att rösta om som båda ger stor påverkan på er och föreningens ekonomi. Den andra extra föreningsstämman är planerad till onsdag 10 december. Kan ni inte närvara går det bra att rösta via ombud och fullmakt finns på hemsidan samt bifogas.

## Reglering av utbyggda 4:or

Status på ärendet: 6 av 14 har skickat in ansökan om att få införliva sin tillbyggnad och upplåta den med bostadsrätt.

Övriga är positiva till införlivning men bestrider avgiftsförändringen som den innebär. Styrelsen har träffat representanter från medlemarna som bestrider avgiftshöjningen och förklarat att:

- avgiften sätts med samma beräkningsgrunder som användes när föreningen upprättades. (alla medlemmar ska behandlas lika vad gäller årsavgifterna)

Vid samma möte framfördes att de känt sig trängda och pressade, tom. hotade av styrelsen under processen som pågått sedan beslutet togs om införlivning av 4:or:

-för de som var med på mötet bad styrelsen om ursäkt om att dom fått uppleva situationen så och förklarade att styrelsen är under hård press av revisorer och lagkrav att skyndsamt reglera frågan. Både 2007, 2009 och 2013 anmärker revisorerna på att tillbyggnaderna inte följer lagen. Handläggningen av ärendet kostar också föreningen stora belopp och detta måste få ett slut för ärendet har som sagt pågått över 10 års tid. Syftet med all information som gått ut var enbart att belysa hur allvarligt detta är och vilka konsekvenser det får om vi inte lyckats med att lösa frågan. För Er som inte var med på mötet framför vi denna väg samma ursäkt.

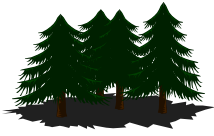
## Vad händer med 4orna nu?

Det var föreningsstämman som 2004 röstade JA för att tillåta tillbyggnaderna. Föreningsstämman bör så klart rösta JA även till en införlivning vilket styrelsen också rekommenderat. Röstar stämman NEJ på onsdag blir situationen mycket knepig då det i praktiken var ett JA till att bygga men NEJ till att ha kvar denna tillbyggnad. Vid ett JA till införlivning skrivs ett upplåtelseavtal och införlivningen är sedan klar. Detta är då en permanent lösning som inte kan rivas upp av varken föreningsstämma eller styrelse. Register justeras med bla. nya insatser och årsavgifter. Tillbyggnaden får även samma status som övriga bostaden och hela boendet är upplåten med bostadsrätt vilket ger trygghet åt både bostadsrättshavare och föreningen.

För de som inte skickat in en korrekt ansökan om att få införliva sin tillbyggnad kommer en ny process tillämpas. Styrelsens avsikt är enbart att lagligt reglera frågan för allas trygghet och för att få ett slut på ärendet och har absolut inte som mål att göra någon bostadslös. Nyttjanderätten till föreningens yta/tak sägs upp och uppsägningstiden är sex månader. Under denna uppsägningstid kan en ansökan om att få införliva tillbyggnaden skickas in alternativt måste bostaden återställas till ursprungligt skick.

## Ekonomi

Ett lån på ca 6 miljoner har lagts om på 8 år. Tidigare ränta var ca 4,85 % och nya räntan blir ca 2,76 %. Styrelsen försöker säkra låga räntor under så lång tid som möjligt. Budget för 2015 är också i stort sett färdig men kan fastställas först efter föreningsstämmorna. På grund av nya lagar för hur avskrivningar ska ske behöver styrelsen höja avgifterna med ca 10 % om nya stadgarna inte antas på de två extra föreningsstämmorna. Antas stadgarna finns det däremot utrymme för en sänkning av avgifterna med 5 % för att föreningens räntekostnader minskat med ca 2 miljoner de senaste 6 åren. Hela budgeten presenteras i januari. Har ni frågor om avskrivning och avgifter är ni välkomna att kontakta styrelsen.



# JAKTBLADET

December 2014

## Ändring till linjär avskrivning

På grund av nya lagkrav måste föreningen ändra till linjär avskrivning istället för som tidigare progressiv. Styrelsen har därför beslutat att detta ska ske till 2015. Kostnaden för avskrivningar var innan ändring ca 400 tusen och efter ändringen ca 1,7 miljoner. Skillnaden blir ca 1,3 miljoner i ökade kostnader. Behålls gamla stadgarna måste styrelsen besluta om ökning av årsavgifterna med ca 10 % för att täcka denna ökade kostnad.

## Föreningens stadgar

Då bostadsrättsföreningar ändrar avskrivningsplan från progressiv till linjär under 2015 och väljer att inte höja avgifterna med anledning av detta så behöver stadgarna ses över. Står det i stadgarna att årsavgiften ska täcka "kostnader" behöver stadgarna omformuleras. I begreppet "kostnad" ingår enligt redovisningsmässig terminologi även avskrivningar. SBC uppmanar därför alla bostadsrättsföreningar som berörs av detta att se över och uppdatera sina stadgar. Styrelsen har valt att göra denna ändring och samtidigt uppdaterat hela förenings stadgar och presenterat ett nytt förslag. Detta bla. för att möta nya lagar kring avskrivningar och uthyrning i 2:a hand, få bort gamla skrivelser som kommer från HSB-tiden samt göra stadgarna ännu tydligare för våra medlemmar och intressenter. Föreningsstämman ska på extra föreningsstämma den 26 november och 10 december rösta för att införa nya stadgarna eller behålla dom gamla. Förslaget är utdelat med kallelsen.

## Förslag och idéer

Styrelsen arbetar för föreningen och er medlemmar. Vi tar tacksamt emot idéer och förslag på vad ni tycker är viktigt för ert boende, området eller föreningen som helhet. Skriv gärna ett e-mail eller ett brev och skicka till oss.

## Styrelsemöten

Styrelsemöten finns publicerade på hemsidan under "kalender". Tänk på att ansökningar måste lämnas in senast en vecka innan ett styrelsemöte för att styrelsen ska hinna behandla dom. Nästa möte är den 16 december.

## Hyra av gästrum eller lokal

Vill ni boka lokal eller gästrum gör ni det via bokningstavlorna. För priser och information se hemsidan: [www.brfskogsvagen.se](http://www.brfskogsvagen.se)

Eller ring till Helena.

OBS! telefontid 18.00–21.00

Tel.; 08-590 826 48/0736-91 09 31

## Felanmälan?

Har ni en felanmälan ska den alltid göras till SBC (öppet må-fr kl. 7-21)



## Telefon Kundtjänst 0771-722 722

## Akuta problem?

Har din bostad fått en vattenläcka, brandskada eller något annat akut problem? Anmäl i första hand till SBC:s kundtjänst. Om det ligger utanför SBC:s tider, ring då Driftias Jourtelefon som är öppen dygnet runt.

## Telefon Driftia Jour: 08-744 09 50

Styrelsen hanterar inte felanmälningar.

Tänk på att om du anmäler fel där du själv ansvarar för underhållet blir du debiterad för utförd utryckning/arbete. Detta inkluderar jourutryckningar från Driftia. Se föreningens stadgar för att ta reda på vad du är underhållsskyldig för.

## Störningsjour

Vi har en störningsjour som kan användas vid behov. Tänk dock på att varje utryckning kostar mycket för föreningen, så använd denna endast i riktigt störande situationer. Tel: 08-657 77 33

## Släpvagnen

Föreningen har en släpvagn med galler som alla medlemmar kan låna gratis. Deposition 500 kr lämnas kontant vid utlämning och återfås om ingen skada skett. Kontakta följande för att boka:

Ernst: 070-994 22 43

Tage: 08-590 826 12

*Mvh Styrelsen*