

**Kallelse till föreningsstämma i Brf Klädstreet 24**

**Tid: 11:e april 2021 kl 11:00**

**Plats: Trädgården vid pergolan mot Badstrandsvägen 20-26**

Som tidigare kommunicerats hålls stämman utomhus i trädgården vid pergolan på framsidan mot Badstrandsvägen 20-26.

Styrelsens ambition är att stämman ska kunna genomföras på max en timme, varför vi ber alla att läsa på utdelade dokument i förväg och vara förberedda på att omgående rösta på respektive fråga enligt dagordningen. Inga föredragningar kommer att hållas av styrelsen och endast korta frågor/diskussioner kommer att tillåtas. Frågor där medlemmarna önskar mer information och diskussion kommer istället att bordläggas för att tas upp under ett extra möte efter årsmötet. Ställ gärna även frågor till styrelsen i förväg via styrelsemailen ([styrelsen@kladstreet24.se](mailto:styrelsen@kladstreet24.se)) så ska vi besvara detta redan före mötet alternativt under stämman.

För att hålla nere antalet deltagare vid mötet bör max en person per hushåll delta, och styrelsen ser gärna också att medlemmar om så är möjligt inte närvarar utan istället röstar via annan betrodd person som då ska ha fullmakt.

Medtag gärna egen stol om du vill vara säker på att kunna sitta under mötet.

Samtliga bilagor till denna kallelse finns att läsa och ladda ner från föreningens hemsida ([www.kladstreet24.se](http://www.kladstreet24.se)).

Om du vill ha informationen utskriven kontaktar du i första hand styrelsen via styrelsemailen ([styrelsen@kladstreet24.se](mailto:styrelsen@kladstreet24.se)) alternativt kassör Monica Melin på 070-768 97 72.

## DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare och rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd  
Bilaga 1 - Fullmaktsblankett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
Bilaga 2 – Årsredovisning 2020
11. Beslut om resultatdisposition, avgift och 2021 års budget  
Bilaga 3 – Budget för verksamhetsår 2021
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter  
Bilaga 4 – Valberedningens förslag till styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Tillsättande av valberedning

17. Ärenden (motioner) som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt stadgarna §31:
  - Bilaga 5 – 5.3  
Trädgårdsgruppens motion om nyplantering och upprustning vid stentrappan mot Flottbrovägen.
  - Bilaga 6  
Styrelsens motion om kompletterande tillägg avseende riktlinjer för andrahandsuthyrning.
  - Bilaga 7  
Styrelsens motion om uppdaterade trivselregler och annan nyttig information.
  - Bilaga 8  
Styrelsens motion om tidigareläggande av takomläggning.
  - Bilaga 9 – 9.3  
Medlems motion om nyttjanderätt av markyta.
18. Övrigt
19. Stämmans avslutande

# FULLMAKT

Härmed ger jag/vi:

.....  
Namnförtydligande

.....  
Lägenhetsnummer

**Fullmakt till:**

.....  
Namnförtydligande

.....  
Personnummer

**Att rösta enligt nedan vid årsmöte i Brf Klädstreet 24 den 11:e April 2021.**

Fråga	Ja	Nej	Bordläggs
Punkt 10 - Fastställande av resultat- och balansräkning.			
Punkt 11 - Styrelsens förslag om resultatdisposition, avgift och 2021 års budget.			
Punkt 12 - Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.			
Punkt 13 - Förslag om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår.			
Punkt 14 - Valberedningens förslag till styrelseledamöter och suppleanter.			
Punkt 15 - Valberedningens förslag till revisorer och revisorssuppleanter.			
Punkt 17 enligt Bilaga 5 – 5.3 – Trädgårdsgruppens motion om nyplantering och upprustning vid stentrappan mot Flottbrovägen.			
Punkt 17 enligt Bilaga 6 – Styrelsens motion om kompletterande tillägg avseende riktlinjer för andrahandsuthyrning.			
Punkt 17 enligt Bilaga 7 – Styrelsens motion om uppdaterade trivselregler och annan nyttig information.			
Punkt 17 enligt Bilaga 8 – Styrelsens motion om tidigareläggande av takomläggning.			
Punkt 17 enligt Bilaga 9 – 9.3 Medlems motion om nyttjanderätt av markyta			

Ort och datum: .....

Underskrift av Fullmaktsgivare: .....

---

*Föreningens kontroll:*

*Ombudet är personligen känt: ..... ID-kontroll: ..... Sign .....*

Årsredovisning för  
**Brf Klädstrecket 24**  
769614-4075

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24 (org. nr 769614-4075) får härmed lämna årsredovisning för 2020 (verksamhetsår som kalenderår).

## Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från årsmötet 2020.

<b>Ledamot</b>	<b>Aktuell funktion</b>	<b>Ansvarsområden</b>	<b>Tillträde</b>	<b>Mandat</b>
Camilla Strömberg	Ordförande	Städavtal Snöröjning	2018	Nyval 2 år till 2022
Tord Sjöberg	Sekreterare	Mäklarkontakt	2019	Omval 1 år till 2022
Thom Herbell	Ledamot	Fastighet- och byggfrågor Tvättstuga Energiansvarig	2020	Nyval 2 år till 2022
Magdalena Prioux	Ledamot	Hysesavtal	2019	Nyval 1 år till 2021
Sebastian Ziabari	Ledamot	IT/kommunikation Hemsida Dropbox ComHem Sophantering	2019	Omval 1 år till 2022
Monica Melin	Suppleant	Kassör	2020	Nyval 2 år till 2022
Karin Lennermark	Suppleant	Namnskyltar Trädgårdsgruppen	2020	Nyval 2 år till 2022

Styrelsen har under året haft 12 styrelsemöten, suppleanter kallas och deltar i mån av tid normalt vid varje styrelsemöte.

## Valberedning

Till valberedning valdes vid årsmötet/stämman i maj 2020 Marianne Söderström och Eva Theisz.

## Revisor

Auktoriserad revisor har varit Björn Sjödin på Focus Revision.

## Föreningsfrågor

Föreningen har under året haft sin nionde ordinarie stämma som avhölls i föreningens trädgård.

## Om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Klädstrecket 24 (Stockholms kommun med adress Flottbrovägen 23-29 och Gammelgårdsvägen 26 A-J, 112 64 Stockholm och Badstrandsvägen 20-26, 112 65 Stockholm, Stockholms län) upplåta bostäder och i några fall lokaler åt medlemmarna för användning utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2006-05-10. Köp av den aktuella fastigheten genomfördes med tillträde 2011-01-31. Köpeskilling sattes till 131,5 mnkr och den totala förvärvskostnaden inklusive en dispositionsfond om 12 mnkr uppgick till drygt 146,7 mnkr.

Under året har 17 stycken bostadsrätter bytt ägare. Föreningen har en hyreslägenhet.

bl

## Fastigheten

Tomtarealen uppgår till 4 648 kvm. Marken är friköpt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, gas, fjärrvärme, elektrisk kraft och bredband.

För fastigheten gäller stadsplaneplan 0180-800 fastställd 1931 samt KGL BREV 9P283.

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med 3 våningar ovan mark samt souterräng/källarplan. Bägge husen uppfördes 1930 - 31.

Byggnaderna rymmer dels bostadslägenheter, dels lokaler. Sedan ombildningen 2011 har kvarvarande hyresrätter successivt ombildats till bostadsrätter. Vid utgången av 2020 återstod en hyresrätt.

Bostadslägenheterna uppgår numera till 85 stycken, varav 41 stycken 1 rum och kokvrå/kök om totalt 1 690 kvm, 38 stycken om 2 rum och kök om totalt 2 813 kvm samt 6 stycken om 4 rum och kök om totalt 631 kvm. Den totala bostadsytan vid slutet av år 2020 uppgick till 5 134 kvm.

Under 2020 har föreningen påbörjat upplåtelse av äldre vindsutrymmen, tidigare använda som tvättstugor/mangelrum och torkrum, till de lägenheter som är belägna direkt under, för att därigenom via en intern trapp inom lägenheten ge möjlighet till utvidgning av 4 st lägenheter uppåt. Fyra stycken kontrakt är tecknade till en total preliminär intäkt till Föreningen av ca 6 miljoner kr för upplåtelsen. Ombyggnaden ska sedan hanteras av respektive köpare såsom byggherre, och projektet planeras vara färdigställt under första halvåret 2022.

Vidare har även under året tecknats ett upplåtelsekontrakt för en källarlokal i garagenivån som kan anslutas till ovanför belägen lägenhet (nr 196). Intäkten uppgår till ca 500 000 kr och även här blir köparen byggherre för de ombyggnadsarbeten som erfordras. Även en försäljning/upplåtelse av ett f.d. soprum i övre källarnivå vid Flottbrovägen pågår, och kontrakt om ca 500 000 kr planeras tecknat (med lgh 198) under februari 2021. Båda dessa projekt planeras vara färdigställda under senare delen av 2021 alternativt under första halvåret 2022.

I fastigheten finns efter även 3 stycken affärslokaler (i Flottbrovägshuset) som alla är uthyrda på långtidskontrakt.

## Taxeringsvärde

Fastigheten har typkod 321- hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Satta taxeringsvärden per enhet är enligt förenklad fastighetstaxering FFT2010.

Fastighetens taxeringsvärde (2019) uppgår till 142 706 000 kr varav byggnadsvärdet är 56 469 000 kr och markvärdet 86 237 000 kr.

Fastigheten är inte omvärderad sedan köpet 2011.

## Ekonomisk översikt

Årets resultat efter avskrivningar och investeringar uppgår till +0,32 mnkr. Årets intäkter uppgår till 3,7 mnkr och årets kostnader till 3,4 mnkr.

Av intäkterna utgör medlemsavgifter 76% och hyror för lägenheter och lokaler 20%. Räntekostnaderna motsvarar ca 2 % av intäkterna. Intäkterna för avgifter och lokalhyror har under året endast ökat marginellt då avgifterna i stort sett hållits oförändrade. Endast mindre justeringar har utförts för ett total bostadsrätter som vid tidigare genomfört ombyggnadsprojekt av affärslokaler fick något för låga avgiftsnivåer.

Tillgångarna (bokförda värden) uppgår till 150 mnkr, varav byggnadsvärdet efter avskrivningar uppgår till 69,9 mnkr och markvärdet till 70,1 mkr. Av övriga tillgångar om totalt 9,8 mnkr är 2,1 mnkr placerade i räntefond, avsett att användas till låneamortering samt fortsatta förbättringsåtgärder.

Ingen värdehöjning av mark och byggnad är upptaget sen köpet av fastigheten 2011 annat än ackumulerad avskrivning av byggnadens värde med 5 mnkr. Det är rimligt att anta att tillgångarna



(särskilt markvärdet) är undervärderade.

Skulderna uppgår till 7,6 mnkr, varav långfristiga skulder 5,7 mnkr. Det egna kapitalet (bokfört) uppgår netto till 142 mnkr, varav det ackumulerade resultatet efter avskrivningar för perioden 2011-2020 uppgår till -14,1 mnkr.

Notera särskilt att investeringar i fastigheten samt övriga ev. positiva värdeförändringar inte är upptagna i bokföringen på ett sådant sätt att de påverkat det egna kapitalet positivt. Det är rimligt att anta att det egna kapitalet är underskattat. De senaste årens omfattande investeringar får alltså inget reellt redovisat utslag i byggnadens värde eftersom fastigheten inte är värderad sen 2011. Framförallt torde ett högre markvärde bidra till den största värdeökningen sen köpet. Det är samtidigt en värdeökning som svårligen kan realiseras. Det kan vara aktuellt att omvärdera fastigheten, men med tanke på de åtgärder som görs i samband med att lokalerna avvecklas kan det vara på plats att vänta med omvärdering tills åtgärderna är genomförda.

### **Föreningens lån**

Hos SHB/Stadshypotek fanns vid årsskiftet ett lån om totalt 5 725 000 kr, se not 5.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

### **Förvaltning**

Savetime ekonomikonsult AB har varit engagerad som ekonomisk förvaltare. Den tekniska förvaltningen och eventuellt vinterunderhåll, har Åkerlunds Fastighetsservice svarat för. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna vilka bl.a. erbjuder juridiskt stöd.

### **Urval av viktigare händelser under året**

Året som gått har präglats av återhämtning efter flera år av ombyggnadsarbeten. Under året har dock några åtgärder i form av uppföljning av tidigare år års större ombyggnadsprojekt utförts:

- Reparation av mindre läckage i terrassdäcket vid entre'n till Gammelgårdsv 26D - begärt som en garantiåtgärd emot försäkringsbolaget BRIM eftersom entreprenören Lawab under hösten 2019 förklarades i konkurs.
- Installation av kameraövervakning samt förbättring av stängningsmekanism och sensorer för garageporten.
- Lagning av stormskador på taket (Badstrandshuset) och förlängning av några skorstenspipor i port 26
- Nyplantering av växter längs gaveln emot Gammelgårdsvägen.
- Utrensning av övergivna (6st) vindskontor samt även torkvindarna i Badstrandshuset där en hel del skräp, olovligt upplagt gods samt överblivna spegeldörrar (50-tal) samlats under åren
- Påbörjat vindprojekt för tre torkvindar samt bredvidliggande f.d. tvättstugor/mangelrum i Badstrandshuset, där fyra intressenter anmält sitt köpintresse för råvindsyta, och kontraktsdokumenten för denna försäljning är färdigställda.
- Påbörjad försäljning av råyta i källarlokalerna att anslutas till lägenhet 196 respektive 198. Kontraktsdokumenten för denna försäljning är i det närmaste färdigställda.

### **Covid-19**

Genom den extraordinära situationen med covid-19/Corona har styrelsen under året beviljat föreningens två lokalhyresgäster viss hyresrabatt. Ersättning för del av hyresrabatten har erhållits genom det stöd till hyresgäster i utsatt bransch som regeringen under året tog beslut om och som har handlagts av länsstyrelsen i Stockholms län. Föreningens kostnad för åtgärden uppgick till totalt 16 056 kr.

BS

## Planerade åtgärder 2021

Under året planeras följande åtgärder:

- Slutförande av vindsprojektet/en i Badstrandshuset, bygglovshandlingen för de fyra projekten går dock (pga Coronapandemin) sakta hos Stadsbyggnadskontoret, varför projekten inte förväntas bli klara förrän under första hälften av år 2022.
- Åtgärder enligt underhållsplanen, bl.a. påbörja studier för eventuell bergvärmeanläggning med avsikt att minska uppvärmningskostnaden, lagning av putsfogar, översyn balkonger och fönster mm.
- I underhållsplanen för år 2023-24 upptagna åtgärder avseende omläggning av taken påbörjades januari 2019 med en statusrapport som bekräftade att taket bör åtgärdas, eftersom nuvarande pappskikt (under teglet) med marginal bedöms ha passerat sin tekniska livslängd. Med den utbyggnad av torkvindarna som kommer att pågå under år 2021 har styrelsen dock beslutat att takomläggningen bör tidigareläggas till år 2021 så att arbetet kan samordnas med de takfönsterinstallationer som ingår i torkvindsprojektet, så att en täthetsgaranti för hela taket därigenom kan erhållas. Upphandling av takentreprenaden har därför nu påbörjats, och entreprenadarbetet planeras utfört under maj-september 2021.
- I samband med eller strax före takarbetena planerar styrelsen även att genomföra en kartering, kamerainspektion och rengöring av samtliga ventilationskanaler mellan lägenheterna och skorstenstopparna. Erhållet resultat/redovisning avses sedan att användas som underlag för installation av aspiratorer för att förbättra självdraget i fastighetens frånluftssystem.

## Avgiften

Avgiften har inte höjts sen 2013 och inga nya generella höjningar är heller planerade för år 2021.

Avgiftens nivå alltsedan föreningen bildades år 2011 framgår av tabellen nedan:

2011	Ursprunglig
2012	Höjning enligt plan 2%
2013	Höjning enligt plan 2%
2014-2018	Oförändrad
2019	För att jämna ut feluppskattade avgiftsbelopp uppkomna under ombyggnadsprojektet föreslår styrelsen att avgifter för de "nya" lägenheterna höjs med ca 4% medan de äldre (74 stycken) bostadsrätterna får oförändrad avgift.
2020	Lika år 2019 kommer vissa avgiftsbelopp från ombyggnadsprojektet även detta år att korrigeras medan de äldre (74 stycken) bostadsrätterna får oförändrad avgift.
2021	Precis som för år 2020 kommer ett tiotal nyare bostadsrätters avgift att korrigeras, och efter denna korrigerings har samtliga bostadsrätter uppnått en identisk avgift per andelstal, varför ytterligare korrigerings därefter ej behöver vidtas.

## Medlemsinformation

Under 2020 inträffade 17 st lägenhetsförsäljningar/överlåtelser.

Antalet medlemmar uppgick till 123 vid utgången av året.

h/s

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 524 788	3 653 801	2 782 821	2 807 375
Resultat efter finansiella poster	324 755	544 757	-1 095 389	-1 609 668
Soliditet, %	95	93	87	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	549	561	465	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 127	1 752	1 788	8 541
Ränta/kvm bostadsrättsyta	12	19	59	103
Värmekostnad/kvm totalyta	156	156	162	156

## Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 843 007	20 225 162		-14 994 032	542 896
Upplåtelser	1 147 181	2 282 819			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				542 896	-542 896
Årets resultat					322 889
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>133 990 188</b>	<b>22 507 981</b>		<b>-14 451 136</b>	<b>322 889</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-14 451 136
årets resultat	322 889
Totalt	-14 128 247
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	4 478 000
balanseras i ny räkning	-18 606 247
Summa	-14 128 247

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 524 788	3 653 801
Övriga rörelseintäkter		162 709	66 123
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 687 497</b>	<b>3 719 924</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 720 056	-2 522 654
Personalkostnader		-99 610	-56 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-634 041	-633 471
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 453 707</b>	<b>-3 212 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>233 790</b>	<b>507 220</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		156 660	138 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 695	-100 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>90 965</b>	<b>37 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>324 755</b>	<b>544 757</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>324 755</b>	<b>544 757</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 866	-1 861
<b>Årets resultat</b>		<b>322 889</b>	<b>542 896</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	139 984 341	140 617 812
Inventarier	5	40 505	0
Pågående nyanläggningar		176 600	59 232
Summa materiella anläggningstillgångar		140 201 446	140 677 044
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		140 201 446	140 677 044
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		644 773	673 137
Övriga fordringar		4 365	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 526	55 603
Summa kortfristiga fordringar		702 664	729 224
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 123 021	2 123 021
Summa kortfristiga placeringar		2 123 021	2 123 021
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 940 738	5 714 375
Summa kassa och bank		6 940 738	5 714 375
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 766 423	8 566 620
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		149 967 869	149 243 664

bs

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 498 169	153 068 169
Summa bundet eget kapital		156 498 169	153 068 169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 451 136	-14 994 032
Årets resultat		322 889	542 896
Summa fritt eget kapital		-14 128 247	-14 451 136
<b>Summa eget kapital</b>		<b>142 369 922</b>	<b>138 617 033</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 625 000	8 825 000
Övriga skulder		69 125	69 125
Summa långfristiga skulder		5 694 125	8 894 125
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	100 000	0
Förskott entreprenadavtal		145 000	0
Leverantörsskulder		142 788	233 229
Skatteskulder		316 357	370 820
Övriga skulder		25 761	22 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 173 916	1 106 131
Summa kortfristiga skulder		1 903 822	1 732 506
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 967 869</b>	<b>149 243 664</b>

45

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	15

### Not 2 Nettoomsättning

#### **Nettoomsättning**

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 789 974	2 823 322
Hysesintäkter, bostäder	87 611	168 685
Hysesintäkter, lokaler	355 514	375 530
Hysesintäkter parkering och garage, ej moms	273 329	268 264
Hysesintäkter parkering och garage, moms	18 360	18 000
	<b>3 524 788</b>	<b>3 653 801</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

#### Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	869 161	870 824
EI	119 701	128 266
Vatten och avlopp	109 334	133 991
Sophämtning	90 938	104 695
Städning	93 459	132 375
Fastighetsskötsel	74 148	72 984
Kabel-TV och Bredband	138 235	133 608
Fastighetsförsäkring	147 268	142 069
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 121	5 187
Förbrukningsinventarier, fastighet	56 964	2 522
	<b>1 701 329</b>	<b>1 726 521</b>

#### Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	106 856	108 692
Vatten och avlopp	14 282	3 150
Värme	6 517	4 838
Tvättstugan	0	5 147
Elanläggning	0	3 852
Hissar	3 661	0
Huskropp	242 856	127 884
Övrigt	44 902	26 731
	<b>419 074</b>	<b>280 294</b>

#### Planerade underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Huskropp	47 500	0
	<b>47 500</b>	<b>0</b>

#### Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial		99
Telefon och porto	569	90
Övriga egna administrationskostnader	6 483	5 085
Revisionsarvode	22 926	25 332
Ekonomisk förvaltning	139 572	141 192
Bankkostnader	4 978	4 871
Föreningsavgifter	5 184	5 116
Konsultarvoden	208 986	170 778
Konsultarvode hemsida	0	1 868
Övriga kostnader	4 930	7 303
	<b>393 628</b>	<b>361 734</b>



**Fastighetsskatt**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	158 525	154 105
	<b>158 525</b>	<b>154 105</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 917 622	74 917 622
	74 917 622	74 917 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 406 810	-3 773 339
-Årets avskrivning enligt plan	-633 471	-633 471
	-5 040 281	-4 406 810
Mark	70 107 000	70 107 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>139 984 341</b>	<b>140 617 812</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	41 075	
Vid årets slut	41 075	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-570	0
Vid årets slut	-570	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 505</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 15-187794-409910 ränta 1,050%, ffd 220130	5 725 000	8 825 000
	<b>5 725 000</b>	<b>8 825 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 10/3-2021



Camilla Strömberg  
Ordförande



Tord Sjöberg  
Ledamot

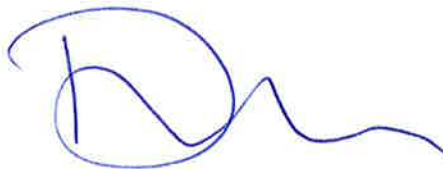


Sebastian Ziebari  
Ledamot



Thom Herbell  
Ledamot

Magdalena Prioux  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3-2021



Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klädstreet 24  
Org.nr. 769614-4075

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klädstreet 24 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klädstreet 24 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

81

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 mars 2021

  
Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

INTÅKTER: Utfall föregående år År 2020	BUDGET År 2021	
2 789 973	2 809 851 kr	Årsavgifter (83+1st) Brf-lägenheter
87 611	68 203 kr	Hyresintäkter (1st) bostäder, lgh 174
42 140	65 854 kr	Hyresintäkter lokaler, moms fria
313 373	325 057 kr	Hyresintäkter lokaler, moms belagda.
270 929	280 159 kr	Hyresintäkter parkering, ej moms
18 360	18 727 kr	Hyresintäkter parkering, moms
165 109	25 000 kr	Övriga rörelseintäkter ca
<b>3 687 496 kr</b>	<b>3 592 851 kr</b>	<b>Summa INTÅKTER</b>
<b>År 2020</b>		<i>Drift:</i>
869 161	930 000 kr	Fjärrvärme
119 426	121 815 kr	El
109 334	111 521 kr	Vatten o avlopp
90 938	92 757 kr	Sophämtning
93 459	95 328 kr	Städning
74 148	75 631 kr	Fastighetssskötsel (Åkerlunds)
138 235	138 235 kr	Kabel-TV, bredband
0	0 kr	Snöröjning
147 268	150 000 kr	Fastighetsförsäkring
2 121	10 000 kr	Förbrukningsmateriel fastighet
56 965	25 000 kr	Förbrukningsinventarier fastighet
1 701 054 kr	1 750 286 kr	Delsumma
106 856	95 000 kr	<i>Rep. &amp; underhåll</i>
14 282	15 000 kr	Gård
6 517	10 000 kr	Vatten&avlopp reparationer
3 661	10 000 kr	Värme reparationer
	10 000 kr	Tvättstugan
	10 000 kr	Elanläggning
	70 000 kr	Ventilation
242 856	200 000 kr	Huskropp
44 902	30 000 kr	Övrigt
419 073 kr	440 000 kr	Delsumma
0		<i>Planerade underhåll</i>
0	4 000 000 kr	Garage inkl. elanläggning garage
47 500	30 000 kr	Yttertak
0	285 000 kr	Huskropp
47 500 kr	4 315 000 kr	Markanläggning/Trädgård Delsumma
139 572	145 000 kr	<i>Administrativa kostnader (konto grupp 6-7)</i>
100 730	120 000 kr	Kameral förvaltning
207 988	200 000 kr	Arvoden styrelse+ revisor (personal)
	0 kr	Konsultarvoden
	20 000 kr	Skadestånd/förlikningsavtal
22 448		Diverse småposter
470 738 kr	485 000 kr	Delsumma
158 525	161 696 kr	<i>Skatter, räntor och avskrivningar:</i>
60 686	60 000 kr	Fastighetsskatt
-156 660	-150 000 kr	Låneräntor
634 041	600 000 kr	skattefria utdelning (OBS intäkt)
696 592 kr	671 696 kr	Avskrivningar enligt plan Delsumma
<b>3 334 957 kr</b>	<b>7 661 981 kr</b>	<b>Summa UTGIFTER</b>
352 539 kr		
	<b>-4 069 130 kr</b>	<b>UNDER-skott!</b>

Förväntade Xtra intäkter:

2,1 MSEK

Från Torkvinds- och källarlokal försäljningar år 2021

4,9 MSEK

Från Torkvinds- och källarlokal försäljningar år 2022

7 MSEK

TOTALT

## Valberedningens förslag till ny styrelse

### Styrelseledamöter

#### Kvarvarande 1 år

Camilla Strömberg, Badstrandsvägen 26  
Karin Lennermark, Badstrandsvägen 20  
Monica Mellin, Flottbrovägen 23

#### Omval – 1 år

Sebastian Ziabari, Flottbrovägen 27 ("Badstrandshuset")  
Tord Sjöberg, Gammelgårdsvägen 26D  
Magdalena Prioux, Gammelgårdsvägen 26G

#### Nyval – 2 år

Sten Palmer, Badstrandsvägen 22  
P-A Stensson, Badstrandsvägen 24

#### Nyval – 1 år

Sven Kim, Badstrandsvägen 26  
Tomek Augustyn, Badstrandsvägen 20

26 mars 2021

Eva Theisz och Marianne Söderström



## **Trädgårdsgruppens motion om nyplantering och upprustning vid stentrappan mot Flottbrovägen.**

### **Motiv/Bakgrund:**

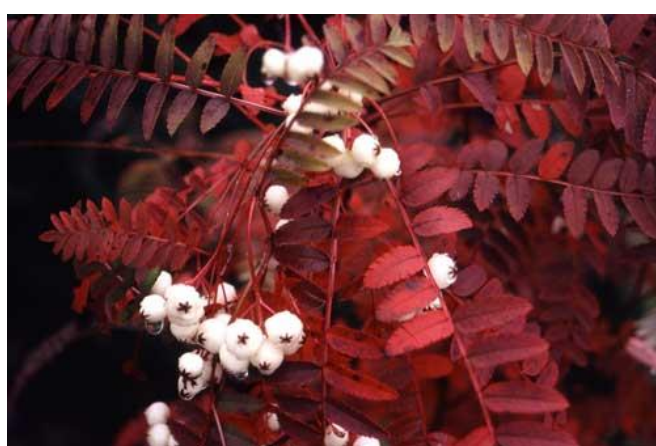
Trädgårdsgruppen föreslår en upprustning och nyplantering runt stentrappan.

Plantering runt stentrappan är den sista etappen i upprustningen av rabatterna som påbörjades 2012. Trädgårdsarkitekt Carina Järling har i samarbete med trädgårdsgruppen formgivit rabatten (se bifogad plan). Det är utformat så att det kommer att harmoniera med byggnaden och stentrappan i färg och växtval.

Vi kommer att installera bevattning i trappslänten.

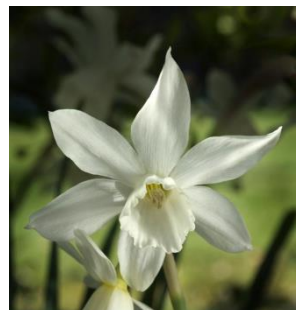
Cykelstället planeras att uppgraderas till ett cykelskjul, och det kommer finnas plats för fler cyklar än i dagsläget.

Offert för detta projekt beräknas till 265 tkr (se bifogat dokument som innehåller detaljspecifikation).



Höstdäcker i trappslänten





## OFFERT BRF KLÄDSTRECKET

Jag tackar för förfrågan och erbjuder Brf Klädstrecket följande:

Anläggning, plantering samt bevattning slänt runt paradtrappa  
samt cykelskydd, cykelställ och sandlåda. Posterna är uppdelade för tydlighet och  
valmöjlighet till olika takmaterial.

### **Markarbete:**

etablering, transporter, grävning med maskin och för hand, deponi av jordmassor samt rötter,  
ris **30 600kr**

Naturgödslad trädgårdsjord 24 ton: **18 000kr**

Div. material: grus, rhododendronjord,  
torvblock, armeringsjärnjern **2596kr**

**Sammanlagt: 51 196kr**

### **Bevattning:**

Material: matningsslang, droppslang,  
kopplingar **18 716kr**

Timer: **1440kr**

Arbetstid: montering, grävning,  
läggning, testkörning **8000kr**

**Sammanlagt: 28 156kr**

### **Plantering:**

Växter: **128 318kr**

Frakt tillkommer

Arbete: plantering samt tipp av material: **5500kr**

**Sammanlagt: 133 818kr**

### **Cykelskydd:**

Material och resor: plintar, stolpskor,

virke, skruv o dyl. och färg **10 200kr**

Arbete: bygge inklusive tak, grävning,

gjutning, målning och grovstädning: **26 290kr**

**Samanlagt: 36 490kr**

### **Takmaterial:**

Tillkommer för cykelskydd och

avser material att välja. Byggkostnad samman med övrig arbetstid.

Plåt: **2350kr**

Papp: **6921kr**

Kanalplast: **9825kr**

**Cykelställ:**

Material: **4160kr**

Arbete: grävning, gjutning, montering: **4400kr**

**Sammanlagt: 8560kr**

**Sandlåda: 250l 2995kr**

**Priser anges ex. moms**

Med reservation inför oförutsedda markkomplikationer.

Med vänliga hälsningar Carina Järling

## **Styrelsens motion om kompletterande tillägg avseende riktlinjer för andrahandsuthyrning.**

### **Motiv/Bakgrund:**

Enligt föreningens stadgar (§2) är föreningens primära syfte att upplåta bostad till medlemmarna för deras permanenta boende.

Vid stämman 2020 beslutades nedan riktlinjer för andrahandsuthyrning:

- Andrahandsuthyrning kräver tillstånd från Föreningen och en ansökan ska inlämnas till styrelsen där önskad tidsperiod och skäl till uthyrningen ska framgå
- Endast uthyrning till privatperson samt för hyrestider > 3 månader accepteras
- Styrelsen medger upp till max ett års uthyrning med rätt till ytterligare ett års förlängning om förnyad ansökan/skäl inlämnas.
- Medlem som medges rätt till andrahandsuthyrning ska anmäla till Föreningen ([styrelsen@kladstrecket24.se](mailto:styrelsen@kladstrecket24.se)) namn och telefonnummer på den som hyr lägenheten samt den månadshyra som bostadsrättens ägare avser att ta ut.
- Som karenstid för andrahandsuthyrning tillämpas 1 år, dvs bostadsrättsinnehavare måste ha varit permanent boende minst ett år för att kunna få tillstånd, och efter en andrahandsuthyrningsperiod ska minst ett år passera innan nästa tillstånd kan lämnas.
- Bostadsrättsinnehavare som ej är nöjda med Föreningens beslut kan överklaga detta till Hyresnämnden och Föreningen ska följa Hyresnämndens utslag.

I enskilda fall kan det finnas särskilda skäl som gör att ytterligare period av andrahandsuthyrning utöver 1+1 år bör godkännas.

### **Förslag till stämman:**

Befintliga riktlinjer för andrahandsuthyrning av bostadsrätter i BRF Klädstrecket24 kompletteras med nedan tillägg:

- Om särskilda skäl föreligger kan andrahandsuthyrning utöver 1+1 år godkännas under förutsättning att minst 10% av ägandet överläts till andrahandshyresgästen och att andrahandshyresgästen godkänns som medlem.

## **Styrelsens motion om uppdaterade trivselregler och annan nyttig information.**

### **Motiv/Bakgrund:**

Att bo i en bostadsrättsförening innebär ett gemensamt ansvar för att vi alla ska trivas och att allt ska fungera. Föreningen utvecklas löpande och med ett positivt förhållningssätt, sunt förnuft och trevligt bemötande kommer vi långt. Nedan styrelsens förslag till uppdaterade trivselregler och annan nyttig information som stöd, det ska vara lätt att göra rätt.

### **Trädgård och pergola**

- Använd gärna vår fina trädgård om du tänker ha en större tillställning. Informera grannarna så att det om möjligt inte krockar med någon annan aktivitet. Trädgården går dock inte att boka för helt privata tillställningar. Tänk på att ljudnivån ska vara låg efter klockan 22.
- Grilla gärna och umgås i pergolan. Då föreningen inte tillhandahåller grillgaller och kol/briketter så behöver du ta med det själv. Tänk på att lämna både pergola och grill som du själv vill hitta dem.
- Vid användning av föreningens möbler i pergolan behöver dessa låsas upp vilket du gör med den egna hemnyckeln till det översta låset. Glöm inte att ställa tillbaka möblerna efter användning samt låsa fast dem igen.
- Rastning av husdjur i trädgården är inte tillåtet.

### **Balkonger och terrasser**

- Visst är det mysigt att grilla på våra härliga balkonger med kvällssol. Tänk på att du endast får använda elgrill.
- Det är självklart tillåtet att grilla även på terrassen. Här får du förutom elgrill också grilla med kol och/eller briketter. Tänk på att du inte får använda tändvätska, föreningen rekommenderar istället elektrisk grilltändare som fungerar bättre samtidigt som det är ett mycket bättre miljöval. Notera att vedeldning inte är tillåtet av hänsyn till dina grannar ovanför.
- Tänk på att inte skräpa ner och slänga cigarettfimpar på gården eller från balkonger.
- Plantera och odla gärna. Av säkerhetsskäl behöver dina blomlådor och krukor placeras innanför balkongräcket för att undvika att de faller ner på din granne som bor under. Vattna också försiktig för att undvika att vatten rinner ner på din granne under.
- Ljud måste du hålla på en rimlig nivå. Tänk extra mycket på dina grannar efter klockan 22.

### **Parkering, garage och cyklar**

- Cyklar får endast parkeras på avsedd plats. Utanför port Badstrandsvägen 26 får cyklar ej placeras så att soptömningen förhindras. Cyklar som är felparkerade kommer att flyttas och tas om hand av föreningen.



- Parkering på någon av föreningens p-platser i anslutning till trädgården mot Badstrandsvägen är avsedd för besökare. Max parkeringstid är fyra timmar och P-skiva ska ligga väl synlig i framrutan. Kontakta styrelsen om du saknar P-skiva.
- Större bud/skåpbilar bör ej köra in på gården då utfarten vid Badstrandsvägen 26 är mycket snäv och trång. Bilar längre än ca 5m och som kört in på gården bör alltid backa ut vid infarten vid Flottbrohuset.

### Trapphus och inomhus

- Fastigheten är lyhörd och det är därför viktigt att hålla en rimlig ljudnivå. Tänk extra mycket på dina grannar efter klockan 22. Skulle du uppleva att du störs så kontakta i första hand vederbörande och be denne dämpa volymen. Det är säkert inte med någon illvilja man stört.
- Vid omfattande förändringar i lägenheten måste du informera och få tillstånd av styrelsen. Arbeten som omfattar vatten, gas och el måste göras av auktoriserade företag. Bärande konstruktioner får aldrig förändras utan föregående inspektion och med skriftliga garantier. Renoveringar ska främst ske kontorstid för att inte störa grannar. Tänk på att det inte är tillåtet att koppla motordrivna fläktar till det fasta ventilationssystemet.
- Trapphuset är allas gemensamma utrymme och ska av trivsel- och utrymningskäl hållas fritt från t ex. barnvagnar, cyklar, leksaker, mattor, skor och sopor.
- Lägenhetsdörrarna är säkerhetsklassade och klädda med tunn fanér. Du får inte klistra eller fästa något på utsidan och heller inte spika eller skruva i den. Dörren är föreningens egendom och därför kan en skada leda till att medlem blir ersättnings-skyldig.

### Tvättstuga och övrigt

- Tvättstugan bokas digitalt med en pinkod som du fått genom föreningen. Lämna tvättstugan i det skick du själv vill hitta den.
- Föreningen har ett grovsoprum som nås antingen via Badstrandsvägen 26 och en trappa ner eller via terrassen och dörren mellan lägenhet B och C. Nyttja möjligheten att sortera och läs anslag för vad du får slänga bland grovsoporna. Sopstation för glas, tidningar, plast, papper och metall finns intill Essinge kyrka.
- Plastnyckeln (grön/blå) som alla har fått vid installation av säkerhetsdörrarna ska användas för att göra nyckelkopior. Alla låsbyten sker på lägenhetsinnehavarens bekostnad.
- Med lägenheten följer alltid ett förråd och det är viktigt att det märks upp. Tänk på att inte förvara något utanför förrådet, det kan i så fall komma att förverkas.
- Porten öppnas med kod. Koden får du vid inflyttning och det är viktigt att du inte lämnar ut koden till obehöriga.

### Förslag till stämman:

- Ovan trivselregler och information beslutas och läggs därefter ut på föreningens hemsida.

## **Styrelsens motion om tidigareläggande av takomläggning.**

### **Motiv/Bakgrund:**

Pappskiktet under teglet på våra tak har sedan länge passerat sin tekniska livslängd och behöver läggas om, vilket i underhållsplanen angivits ska utföras år 2023.

För att samordna takomläggningen med montage av de nya takfönster (22st) som ingår i planerade vindsombyggnader på vindarna port 20, 22 och 26 avser styrelsen att tidigarelägga takentreprenaden till nu i sommar år 2021. Entreprenaden beräknas pågå under maj – oktober.

Upphandling för entreprenaden är utförd och kostnaden för takomläggningen beräknas uppgå till ca 5,2 – 5,4 MSEK (inkl. moms), vilket kan finansieras med inestående medel plus den LUX-fond som bostadsrättsföreningen har.

### **Förslag till stämman:**

Takomläggningen tidigareläggs till 2021 samt finansieras med inestående medel samt föreslagen LUX-fond.

## MOTION TILL BRF KLÄDSTRECKET 24

### **Förfrågan om nyttjande av markyta**

Jag önskar få möjlighet att nyttja del av föreningens mark utmed Gammelgårdsvägen för tillbyggnad av altan till min lägenhet.

Tanken är att göra altandörr av ett utav fönstren och att altanstaketet blir en förlängning av befintligt insynsskydd.

För att genomföra altanbygget krävs ett godkänt bygglov.

Bifogar bilagor med bilder.

*Med vänlig hälsning*

*Lena Benjaminsson*

Essingen den 26 mars 2021

Badstrandsvägen 26, BV

Lägenhet 1002/171

112 65 Stockholm

BRF Klädstrecket 24 - Underhållsplan

X = genomförd åtgärd

reviderad datum: 2021-01-29

P = Planerad åtgärd

Åtgärd	år när åtgärd utförts tidigare	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032	
		åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget
<b>Inre underhåll</b>																											
elrenovering	2014, 2015																										
målning trapphus	2014-2015																									P	100 000 kr
bredband /IP-TV	2014, 2015, 2019																										
målning källare/garage	2014, 2015, 2017																									P	90 000 kr
renovering garage, ny port	2018-20			P	3 000 kr			P	3 000 kr			P	3 000 kr			P	3 000 kr			P	3 000 kr				P	3 000 kr	
tvättstuga, ytskikt	2014																		P	15 000 kr							
tvättstuga, maskiner	2020																		P	50 000 kr							
avlopp, lokaler	2015																										
avlopp, stamspolning (filming)	2018											P	100 000 kr												P	100 000 kr	
Stamrenovering av avlopp i garagegolv														P	200 000 kr												
ventilation, service, OVK, mm	2017			P	60 000 kr	P	8 000 kr			P	40 000 kr	P	8 000 kr									P	40 000 kr	P	8 000 kr		
Ventilation Hus- förnyelse (studie, genomf.)							P	20 000 kr	P	??genomf.??																	
ventiler, värmereglage	2017																			P	30 000 kr						
tappvattenreglage	2017																			P	20 000 kr						
pelare, källare	2014 -Klart																			P	20 000 kr						
säkerhetsdörrar (nya)	2016 -Klart																										
råvindar (3 st) Flottbrov	2016-2018 -Klart																										
råvindar (4st) Badstrandsv. (intäkt-kostn.)		P	0 kr	P	0 kr																						
<b>Inre underhåll TOTALT</b>			0 kr		63 000 kr		28 000 kr		3 000 kr		40 000 kr		111 000 kr		200 000 kr		73 000 kr		65 000 kr		3 000 kr		40 000 kr		101 000 kr		200 000 kr

Åtgärd	år när åtgärd utförts tidigare	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032	
		åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget	åtg.	Budget
<b>Yttre underhåll</b>																											
terrassbjällklag, isolering-tåtskikt	2017 -Klart																										
dränering isolering gårdsväg	2017 -Klart																										
tak, plåt inkl. stegar (målningsunderhåll)	2016			P	4 000 000 kr																					P	30 000 kr
tak, tegel (studie+ ev. genomf.)				P										P	10 000 kr									P	10 000 kr		
skorstenar omfogning	2016			P	50 000 kr																						
Fasadputs (kompletteringar)				P	50 000 kr																						
balkonger (puts undersida mm)	2017			P	50 000 kr																			P	50 000 kr		
smidesräcken	2017							P	30 000 kr																		
betongtrappor																											
fönster, gatan (drygt 200st)	2015-2016																P	160 000 kr									
fönster mot sjön (knäppt 100st)	2015-2016																	P	80 000 kr								
trädgården	2017			P	265 000 kr																						
pergola	2016 -Klart																										
Bergvärmeanläggning (studie)						P	25 000 kr																				
Bergvärmeanläggning (ev. genomförande)								P	?????																		
EI-paneler på tak (studie)								P	?????																		
<b>Yttre underhåll TOTALT</b>			0 kr		4 415 000 kr		25 000 kr		30 000 kr		0 kr		0 kr		10 000 kr		160 000 kr		80 000 kr		0 kr		0 kr		60 000 kr		30 000 kr
<b>SUMMA Inre+Yttre</b>			0 kr		4 478 000 kr		53 000 kr		33 000 kr		40 000 kr		111 000 kr		210 000 kr		233 000 kr		145 000 kr		3 000 kr		40 000 kr		161 000 kr		230 000 kr