

PROTOKOLL 2/2011
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN 2
 Styrelsesammanträde

Tid Torsdagen den 2 november 2011 kl 13.00
Plats JM:s kontor, Sylveniusgatan 2, Uppsala

Närvarande

Ulf Åstrand	Styrelseledamot
Kurt Stener	"-
Karl-Evert Gustavson	"-

Närvarande övriga

Peter Lindborg	Projektledare, JM AB
Gerty Petterson	Brf-förvaltare, JM AB

- § 1 **Sammanträdets öppnande**
 Sammanträde öppnades av styrelsens ordförande Ulf Åstrand.
 Som sekreterare för mötet valdes Karl-Evert Gustavson.
- § 2 **Dagordning**
 Dagordningen godkändes av styrelsen.
- § 3 **Val av justerare**
 Valdes Kurt Stener att jämte ordföranden justera dagens protokoll.
- § 4 **Föregående protokoll**
 Ulf Åstrand gick igenom föregående protokoll vilket godkändes och lades till handlingarna.
- § 5 **Presentation av byggnadsprojektet**
 Peter Lindborg informerade styrelsen om projektet.
- § 6 **Ansvarsförsäkring**
 Anmäldes att ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen hos Trygg-Hansa Försäkrings AB, Stockholm. Kopia av försäkringsbrev lämnades till styrelsen.
- § 7 **Ekonomi**
 Styrelsen antog Skandinaviska Enskilda Bankens anbud för långfristig finansiering, fyra av fem tillfrågade banker inkom med anbud.

 Styrelsen beslutade lämna fullmakt teckningsrätt av föreningens kreditiv och bankkonton till Ulf Åstrand, Kurt Sten och Karl-Evert Gustavson, två i förening.
- § 8 **Köpekontrakt**
 Styrelsen beslutade godkänna samt undertecknade köpekontraktet.
- § 9 **Entreprenadkontrakt**
 Styrelsen beslutade godkänna samt undertecknade entreprenadkontraktet.
- § 10 **Ekonomisk plan**
 Styrelsen beslutade godkänna samt undertecknade ekonomisk plan för föreningen.

Brf Magnolian 2
Styrelseprotokoll 2/2011, 2011-11-02

- § 11 **Uttag av pantbrev**
Enligt köpekontraktet kommer säljaren att uttaga pantbrev på 45 720 000 kronor i föreningens fastighet.
- § 12 **Avskrivningsplan**
Styrelsen beslutade anta en avskrivningsplan för föreningens byggnad. Det är en annuitetsplan på 100 år daterad 2011-11-02. Bilaga 1.
- § 13 **Byggförsäkring**
Föreningen har tecknat byggförsäkring med GAR-BO Försäkrings AB.
- § 14 **Betalning av årsavgifter och hyror**
Styrelsen beslöt att årsavgifter och hyror ska erläggas månadsvis i förskott.
- § 15 **Kvalitetsansvarig enligt PBL**
Göran Eckerbom, JM AB är anmäld som kvalitetsansvarig för projektet. Godkändes av styrelsen.
- § 16 **Avtal ekonomisk- och teknisk förvaltning**
Styrelsen beslutade godkänna samt undertecknade avtal om ekonomisk förvaltning.

Peter Lindborg informerade styrelsen om att föreningen kommer att ha tre avtal om teknisk förvaltning, varav två avtal avser gemensamhetsanläggningar:
- ett avtal för innegårdar och garaget.
- ett avtal för utvändiga p-platser.
Avtalen mellan Brf Magnolian 2 och JM AB gäller under två år efter godkänd slutbesiktning.
Styrelsen beslutade godkänna samt undertecknade avtalen om teknisk förvaltning.
- § 17 **Fullmakt UBC**
Styrelsen beslutade att ge fullmakt för UBC gällande att på föreningens vägnar kvittera mottagande av underrättelser om pantsättning samt utfärd de utfästelserna som underrättelserna föranleder. Bilaga 2.
- § 18 **Ordningsregler**
Styrelsen beslutade anta ordningsregler för Brf Magnolian 2. Bilaga 3.
- § 19 **Tillval**
Peter Lindborg redovisade JM Original och Inredningsval daterat augusti 2011, som godkändes av styrelsen.
- § 20 **Förmedlingsuppdrag**
Styrelsen beslutade att anlita mäklaren Karin Berglund genom Widerlöv & Co Nyproduktion AB att förmedla föreningens lägenheter. Uppdragsavtalet undertecknades och godkändes av styrelsen.
- § 21 **Parkeringsplatser**
Föreningen har 26 garageplatser och 15 biluppställningsplatser i gemensamhetsanläggning. Biluppställningsplatser har eluttag för motorvärmare, eluttag ingår ej i gemensamhetsanläggningen. Elförbrukning betalas av Brf Magnolian 2. Platserna fördelas enligt principen "först till kvarn", i första hand en plats per lägenhet.

Brf Magnolian 2
Styrelseprotokoll nr 2/2011, 2011-11-02

- § 22 **Antaga medlemskap/Utträde medlemskap**
Beslöts att bemyndiga firmatecknarna, två i föreningen, att på styrelsens vägnar besluta om att anta medlem i föreningen och underteckna upplåtelsesavtal samt därefter anmäla detta till styrelsen.

Byggandestyrelsen ska ansöka om utträde i föreningen vid slutfört uppdrag.
- § 23 **Besiktningssman**
Huvudbesiktningssman utses av beställaren senast 6 månader före första besiktningstillfälle. Besiktningssplan kommer att tillsändas styrelsen så snart den är upprättad.
- § 24 **Varmvattendebitering**
Styrelsen beslutade att fördela den del av årsavgiften som avser varmvatten efter individuell förbrukning. Preliminära avgifter tas ut enligt ekonomisk plan den första tiden till dess att avgiften per förbrukad kubikmeter varmvatten är fastställd. Avgiften kommer att baseras på kommunens och elbolagets avgifter.

Styrelsen beslutade godkänna samt undertecknade avtal med Minol Mätteknik AB avseende avläsning av varmvatten.
- § 25 **Bredband**
Styrelsen beslutade fördela den del av årsavgiften som avser bredband per lägenhet.
Styrelsen beslutade godkänna anslutningsavtal, Telia Bredband Fiber LAN, Digital-TV och Bredbandtelefoni, med TeliaSonera Sverige AB.
- § 26 **Fullmakt energiuppföljning**
Styrelsen beslutade ge fullmakt åt JM AB eller den bolaget sätter i sitt ställe att på fullmaktgivarens vägnar begära information från föreningens elnätstförtetag och fjärrvärmeföretag för att användas i samband med upprättande av energideklaration. Bilaga 4.
- § 27 **Överlåtelseavgift/Pantsättningsavgift**
Styrelsen beslutade att:
- vid överlåtelse skall överlåtelseavgift debiteras med 2,5% av gällande basbelopp (42 800 kr) inklusive moms, vilket i 2011 års kostnadsläge motsvarar 1.070 kronor och betalas av köparen.
- vid pantsättning debiteras pantsättningsavgift med 1% av gällande basbelopp (42 800 kr) vilket i 2011 års kostnadsläge motsvarar 428 kronor och betalas av pantsättaren.
- § 28 **Övriga frågor**
Bokningsläget
13 bokningsavtal är undertecknade och bokningsavgiften betald.
- § 29 **Nästa möte**
Enligt särskild kallelse.
- § 30 **Mötets avslutande**
Mötet avslutades av Ulf Åstrand.

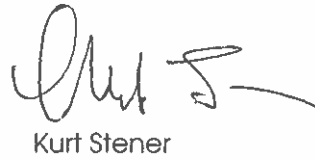
Brf Magnolian 2
Styrelseprotokoll nr 2/2011, 2011-11-02

Vid protokollet


Karl-Evert Gustavson

Justeras


Ulf Åstrand


Kurt Stener

Avskrivningsplan 100 år

2011-11-02

Förening: BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN 2

Total anskaffningskostnad 171 000 000 kr Antal månader år 1 från

varav mark ca 30%: 34 900 000 kr godkänd slutbesiktning

Anskaffningskostnad byggnad: 136 100 000 kr 12

År	Period	Årlig avskrivn 100 år	Ack avskrivn	
2013	1	136 100 kr	0,10%	136 100 kr 0%
2014	2	149 710 kr	0,11%	285 810 kr 0%
2015	3	163 320 kr	0,12%	449 130 kr 0%
2016	4	176 930 kr	0,13%	626 060 kr 0%
2017	5	190 540 kr	0,14%	816 600 kr 1%
2018	6	204 150 kr	0,15%	1 020 750 kr 1%
2019	7	217 760 kr	0,16%	1 238 510 kr 1%
2020	8	231 370 kr	0,17%	1 469 880 kr 1%
2021	9	244 980 kr	0,18%	1 714 860 kr 1%
2022	10	258 590 kr	0,19%	1 973 450 kr 1%
2023	11	285 810 kr	0,21%	2 259 260 kr 2%
2024	12	313 030 kr	0,23%	2 572 290 kr 2%
2025	13	340 250 kr	0,25%	2 912 540 kr 2%
2026	14	367 470 kr	0,27%	3 280 010 kr 2%
2027	15	394 690 kr	0,29%	3 674 700 kr 3%
2028	16	421 910 kr	0,31%	4 096 610 kr 3%
2029	17	449 130 kr	0,33%	4 545 740 kr 3%
2030	18	476 350 kr	0,35%	5 022 090 kr 4%
2031	19	503 570 kr	0,37%	5 525 660 kr 4%
2032	20	530 790 kr	0,39%	6 056 450 kr 4%
2033	21	558 010 kr	0,41%	6 614 460 kr 5%
2034	22	585 230 kr	0,43%	7 199 690 kr 5%
2035	23	612 450 kr	0,45%	7 812 140 kr 6%
2036	24	639 670 kr	0,47%	8 451 810 kr 6%
2037	25	666 890 kr	0,49%	9 118 700 kr 7%
2038	26	694 110 kr	0,51%	9 812 810 kr 7%
2039	27	721 330 kr	0,53%	10 534 140 kr 8%
2040	28	748 550 kr	0,55%	11 282 690 kr 8%
2041	29	775 770 kr	0,57%	12 058 460 kr 9%
2042	30	802 990 kr	0,59%	12 861 450 kr 9%
2043	31	830 210 kr	0,61%	13 691 660 kr 10%
2044	32	857 430 kr	0,63%	14 549 090 kr 11%
2045	33	884 650 kr	0,65%	15 433 740 kr 11%
2046	34	911 870 kr	0,67%	16 345 610 kr 12%
2047	35	939 090 kr	0,69%	17 284 700 kr 13%
2048	36	966 310 kr	0,71%	18 251 010 kr 13%
2049	37	993 530 kr	0,73%	19 244 540 kr 14%
2050	38	1 020 750 kr	0,75%	20 265 290 kr 15%
2051	39	1 047 970 kr	0,77%	21 313 260 kr 16%
2052	40	1 075 190 kr	0,79%	22 388 450 kr 16%
2053	41	1 102 410 kr	0,81%	23 490 860 kr 17%
2054	42	1 129 630 kr	0,83%	24 620 490 kr 18%
2055	43	1 156 850 kr	0,85%	25 777 340 kr 19%
2056	44	1 184 070 kr	0,87%	26 961 410 kr 20%
2057	45	1 211 290 kr	0,89%	28 172 700 kr 21%

Avskrivningsplan 100 år

2011-11-02

Förening: BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN 2

2058	46	1 238 510 kr	0,91%	29 411 210 kr	22%
2059	47	1 265 730 kr	0,93%	30 676 940 kr	23%
2060	48	1 292 950 kr	0,95%	31 969 890 kr	23%
2061	49	1 320 170 kr	0,97%	33 290 060 kr	24%
2062	50	1 347 390 kr	0,99%	34 637 450 kr	25%
2063	51	1 374 610 kr	1,01%	36 012 060 kr	26%
2064	52	1 401 830 kr	1,03%	37 413 890 kr	27%
2065	53	1 429 050 kr	1,05%	38 842 940 kr	29%
2066	54	1 456 270 kr	1,07%	40 299 210 kr	30%
2067	55	1 483 490 kr	1,09%	41 782 700 kr	31%
2068	56	1 510 710 kr	1,11%	43 293 410 kr	32%
2069	57	1 537 930 kr	1,13%	44 831 340 kr	33%
2070	58	1 565 150 kr	1,15%	46 396 490 kr	34%
2071	59	1 592 370 kr	1,17%	47 988 860 kr	35%
2072	60	1 619 590 kr	1,19%	49 608 450 kr	36%
2073	61	1 646 810 kr	1,21%	51 255 260 kr	38%
2074	62	1 674 030 kr	1,23%	52 929 290 kr	39%
2075	63	1 701 250 kr	1,25%	54 630 540 kr	40%
2076	64	1 728 470 kr	1,27%	56 359 010 kr	41%
2077	65	1 755 690 kr	1,29%	58 114 700 kr	43%
2078	66	1 782 910 kr	1,31%	59 897 610 kr	44%
2079	67	1 810 130 kr	1,33%	61 707 740 kr	45%
2080	68	1 837 350 kr	1,35%	63 545 090 kr	47%
2081	69	1 864 570 kr	1,37%	65 409 660 kr	48%
2082	70	1 891 790 kr	1,39%	67 301 450 kr	49%
2083	71	1 919 010 kr	1,41%	69 220 460 kr	51%
2084	72	1 946 230 kr	1,43%	71 166 690 kr	52%
2085	73	1 973 450 kr	1,45%	73 140 140 kr	54%
2086	74	2 000 670 kr	1,47%	75 140 810 kr	55%
2087	75	2 027 890 kr	1,49%	77 168 700 kr	57%
2088	76	2 055 110 kr	1,51%	79 223 810 kr	58%
2089	77	2 082 330 kr	1,53%	81 306 140 kr	60%
2090	78	2 109 550 kr	1,55%	83 415 690 kr	61%
2091	79	2 136 770 kr	1,57%	85 552 460 kr	63%
2092	80	2 163 990 kr	1,59%	87 716 450 kr	64%
2093	81	2 191 210 kr	1,61%	89 907 660 kr	66%
2094	82	2 218 430 kr	1,63%	92 126 090 kr	68%
2095	83	2 245 650 kr	1,65%	94 371 740 kr	69%
2096	84	2 272 870 kr	1,67%	96 644 610 kr	71%
2097	85	2 300 090 kr	1,69%	98 944 700 kr	73%
2098	86	2 327 310 kr	1,71%	101 272 010 kr	74%
2099	87	2 354 530 kr	1,73%	103 626 540 kr	76%
2100	88	2 381 750 kr	1,75%	106 008 290 kr	78%
2101	89	2 408 970 kr	1,77%	108 417 260 kr	80%
2102	90	2 436 190 kr	1,79%	110 853 450 kr	81%
2103	91	2 463 410 kr	1,81%	113 316 860 kr	83%
2104	92	2 477 020 kr	1,82%	115 793 880 kr	85%
2105	93	2 490 630 kr	1,83%	118 284 510 kr	87%
2106	94	2 504 240 kr	1,84%	120 788 750 kr	89%
2107	95	2 517 850 kr	1,85%	123 306 600 kr	91%
2108	96	2 531 460 kr	1,86%	125 838 060 kr	92%

Avskrivningsplan 100 år

2011-11-02

Förening:	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN 2				
2109	97	2 545 070 kr	1,87%	128 383 130 kr	94%
2110	98	2 558 680 kr	1,88%	130 941 810 kr	96%
2111	99	2 572 290 kr	1,89%	133 514 100 kr	98%
2112	100	2 585 900 kr	1,90%	136 100 000 kr	100%
		136 100 000 kr	100,0%		

Fullmakt

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB (556730-0883) ges härmed fullmakt gällande att för vår räkning ombesörja samtliga rutiner gällande medlems- och lägenhetsförteckning, inklusive komplettering och underskrift av pantförskrivningshandlingar, i

Brf: Brf Magnolian 2

Fullmakten gäller var för sig för följande personer anställda vid UBC:

Anna Rosenson, Martin Rosén, Lotta Ferm, Angelica Levenfalk, Therese Larsson, Ingegerd Runnding.

Namnsteckningsprov för bank:

Anna Rosenson

Ingegerd Runnding

Martin Rosén

Lotta Ferm

Angelica Levenfalk

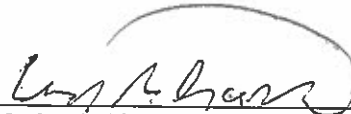
Therese Larsson

Uppsala

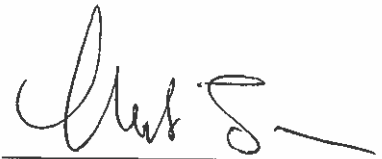
Ort:

20 11 . 11 . 02

Datum:



Underskrift, firmatecknare 1



Underskrift, firmatecknare 2

Ulf Åstrand

Namnförtydligande

Kurt Stener

Namnförtydligande

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN 2 ORDNINGSGREGLER

1(2)

Med stöd av bostadsrättslagen och föreningens stadgar har styrelsen utfärdat följande ordningsregler.

1. Bostadsrättshavaren skall vara aktsam om och vårda egen lägenhet och föreningens gemensamma egendom i övrigt.
2. Om det i lägenheten uppstår en sådan skada, att dess avhjälpande ej kan uppskjutas, skall styrelsen eller vicevärden omedelbart underrättas härom. Anmälan skall även göras om vattenkranar visar sig otäta eller om avlopp blivit tilltäppta.
3. I lägenheter får inte utföras sådant arbete som kan störa övriga lägenhetsinnehavare eller bedrivas yrkes- eller affärsverksamhet utan styrelsens medgivande.
4. Sophantering skall ske enligt anvisningar.
5. Ingen förvaring får ske i trapphusen.
6. Vintertid skall tillses att frysskada på vattenledning ej uppstår på grund att fönster eller dörr lämnats öppen. Vattenkran får ej lämnas öppen, detta gäller även om vattnet är avstängt.
7. Om djur bor i lägenheten skall dessa tillses så att de inte förorenar, gör ofog eller för ojud.
8. De särskilda föreskrifter som gäller TV-anläggningen skall följas. Uppsättning av parabolantennor får endast ske efter godkännande av styrelsen. Ansökan ska vara skriftligen.
9. Markiser, altaner, plank, staket och balkonginglasning, samt övriga anordningar, får uppsättas endast om de beträffande färg, form och utförande i övrigt godkänts av styrelsen.
10. Montering av armaturer, vädringshängare, markiser o dylikt i putsad fasad får ej göras utan styrelsens godkännande. Ett ingrepp i fasader av puts kan påverka dess täthet. Vid håltagning i fasaden måste hålen tätas med åldersbeständig fogmassa, som är godkänd för att appliceras på putsade ytor. Infästningen får inte vibrera i fasaden för då håller inte fogmassan. Styrelsen har rätt att anmoda medlemmen att demontera felaktigt monterad utrustning i putsad fasad eller utföra demontering på medlemmens bekostnad.
11. Skyltning genom anslag utom lägenheten får ej ske utan styrelsens medgivande.

/forts.

12. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter övriga särskilda föreskrifter som utfärdats av styrelsen.
13. Vid utförande av musik eller användande av TV, radio, grammofon eller andra höga ljud i lägenheten efter kl 22.00 och före kl 07.00 skall tillses att andra inte störs av det.
14. Grillning på balkonger och uteplatser är förbjudet helt i enlighet med Räddningsverkets rekommendationer . Grillning med el-grill tillåts om detta ej osar och skapar olägenhet för kringboende.
Rökning på balkonger skall undvikas emedan lägenheternas friskluftsintag finns vid balkonger och sovrum.
15. Undvik att gå och cykla över gräsmattor och planteringar. Framförande av motorfordon över gräsmattor och planteringar får ej förekomma.
16. Dessa ordningsregler skall likaså iaktas av bostadsrättshavarens familj och gäster eller dem som av honom inryms i lägenheten.

STYRELSEN

Fullmakt energiuppföljning

Används i samband med energideklarationer enligt lagen om energideklarationer(2006:985) samt i bygglovsärenden enligt Boverkets byggregler, kap 9 Energihushållning.

att från föreningens elnätsföretag begära information om:

- Uppmätta värden som utgjort underlag för fakturering av min elförbrukning de senaste tre åren (detta abonnemang). Månadsvärden ska redovisas om sådana finns tillgängliga

att från föreningens fjärrvärmeföretag begära information om:

- Uppmätta värden som utgjort underlag för fakturering av min förbrukning de senaste tre åren (detta abonnemang, fjärrvärme och/eller fjärrkyla). Månadsvärden ska redovisas om sådana finns tillgängliga

Vattenfall		Vattenfall	
Föreningens elnätsföretag		Föreningens fjärrvärmeföretag	
Fullmaktsgivare:			
Brf Magnolian 2			
Föreningens namn		Föreningens organisationsnr	
c/o JM AB, Box 1334			
Adress för abonnemanget			
751 43	Uppsala		
Postnummer	Postadress		
Luthagen 3:1, Uppsala kommun			
Fastighetsbeteckning		Anläggnings ID Einät (18 siffror, återfinns på senaste fakturan)	
Anläggnings ID Fjärrkyla		Anläggnings ID Fjärrvärme	
Telefonnummer dagtid	Telefonnummer kvällstid	Mobiltelefon	
e-postadress			
Uppsala 2011-11-02	 Ulf Åstrand	 Kurt Stener	
Ort, datum och signatur			

Fullmaktsinnehavare:

Föreningen ger härmed fullmakt åt JM AB eller den bolaget sätter i sitt ställe att på fullmaktsgivarens vägnar begära information enligt ovan.

Fullmaktsinnehavaren förbinder sig att inte använda uppgifterna till annat än energideklarationen eller i bygglovsärenden och verifiering av energianvändningen (Boverkets byggregler, kap 9).