

brf
Bryggan
Mölnlycke

Årsstämma 2024 den 15 maj



Bostadsrättsföreningen

Adr. Biblioteksgatan 20, 435 30 Mölnlycke

Bryggan

Organisationsnummer 769611-3591
Ordf: Peter Wennerhag, tfn 070-6907721

Årsstämman 2024 i Brf Bryggan

Verksamhetsåret 2023

Innehåll

Dagordning	Sid. 5
<u>Årsredovisningen</u>	
Förvaltningsberättelse	Sid. 10
Flerårsöversikt.....	Sid. 12
Förslag till vinst eller förlustdisposition	Sid. 13
Resultaträkning	Sid. 14
Balansräkning, tillgångar	Sid. 15
Kassaflödesanalys	Sid. 17
Tilläggsupplysningar, noter.....	Sid. 18
Underskrifter	Sid. 24
Revisionsberättelse	Sid. 26
Valberedningens förslag till val av styrelseledamöter	Sid. 29
Valberedningens förslag till valberedning	Sid. 30
Styrelsens nominering av revisor	Sid. 31
Förslag till nya stadgar	Sid. 32
Förklaring, svåra ord	Sid. 49
Fullmakt	Sid. 50

Dagordning ordinarie årsstämma i bostadsrättsföreningen Bryggan i Mölnlycke. Räkenskapsåret 2023.

Dagordning:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av sekreterare
- 5 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vara rösträknare
- 6 Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgar
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13 Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av valberedning
- 16 Val av revisor
- 17 Bekräftande av uppdaterade stadgar för anpassning till ny lagstiftning enligt beslut på föregående årsstämma
- 18 Fastställande av nya stadgar rörande möjlighet till digitala årsstämmor
- 19 Stämmans avslutande

Information:

Frågor om årsredovisningen kan sändas till styrelsen innan 3 maj så att svar kan spridas till övriga medlemmar före årsstämman 10 maj.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen

Årsredovisning 2023

Brf Bryggan i Mölnlycke

769611-3591



 nabo



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bryggan i Mölnlycke

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-09-07.

Säte

Föreningen har sitt säte i Härryda kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Härryda Hulebäck 4:101 på adressen Biblioteksgatan 20 i Mölnlycke. Föreningen upplåter 45 lägenheter samt 36 garageplatser inkl förråd med bostadsrätt och hyr ut 8 garageplatser samt 10 förrådsutrymmen. Föreningen hyr dessutom ut 8 lokaler. 4760 kvm är bostadsrätter, 1110 kvm är lokaler, övriga garage och förrådsutrymmen är 148 kvm. Total yta är 6018 kvm.

Värdeåret är 2006.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Peter Wennerhag	Ordförande
Anita Forsberg	Styrelseledamot
Bo Isaksson	Styrelseledamot
Monika Green	Styrelseledamot
Siv Lilian Agneta Hallbert	Styrelseledamot
Bernt Anders Hultin	Suppleant

Valberedning

Tomy Andersson
Martin Hultman

Firmateckning

Av två av styrelseledamöterna gemensamt av Peter Wennerhag, Monika Green och Bo Isaksson

Revisorer

Patrik Nilsson Auktoriserad Revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO AB
Teknisk förvaltning	SBC
Driftövervakning tekniska system	KTC AB
Städning av fastigheten	WW-städ
Skötsel av entréväxter	Bellis AB
Hisservice	Schindler Hiss
Service klimatkyla	Hagmans Kyl & Energi
Kabel - TV	Telenor
Gemensamt bredband	BitCom
Service laddboxar för elbilar	ELBiBox AB
Märvärdesinsamling elmätare	Infometric AB
Garageport	PEGAB AB
Låssystem	Låsmetropolen

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har inga större underhållsåtgärder genomförts utan endast normala underhållsåtgärder.

En större investering på ca 400 000:- genomfördes i början av 2023 då vi installerade laddboxar för elbilar på samtliga garageplatser. Bakgrunden till detta är dels att vi måste kunna erbjuda faciliteten till de medlemmar och hyresgäster som äger eller köper elbilar samt att vi kunde få statsbidrag för halva investeringen.

En investering i en kompletterande kylmaskin till lokal 1005 genomfördes under året. Investeringen regleras i nytt hyresavtal med hyresgästen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt en dom i Förvaltningsdomstolen skall Brf:er med blandad verksamhet ha rätt att använda omsättningsbaserad momsnyckel, för avdrag av moms, istället för ytbaserad. Det är en fördel för Brf Bryggan. Vi har ansökt om omprövning av momsen retroaktivt från 2017.

Statliga Bokföringsnämnden bestämde den 12/12 2023 att 7 nyckeltal skall vara obligatoriska att redovisa i årsredovisningen. Vissa av nyckeltalen beräknas något annorlunda än tidigare. Även detta är en fördel för oss.

Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 5% från och med 1 januari 2024 för att möta förväntade stigande kostnader.

I september 2023 förde vi över 1 Mkr från vårt transaktionskonto till ett placeringskonto hos Handelsbanken.

Under året har två lån på 0,5 Mkr och ca 10,7 Mkr löpt ut. De nya lånen tecknades med väsentligt högre räntesatser.

Räntekostnaden ökar med ca 200 000 kr jämfört med 2023.

Dessbättre skall våra två återstående lån, med mycket låga räntesatser, inte förnyas förrän 2025 resp 2026. Då får vi hoppas att räntenivåerna har stabiliserats på en rimlig nivå.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 043 052	5 307 871	5 347 199	5 335 000
Resultat efter fin. poster	1 198 757	382 015	1 096 368	1 042 563
Soliditet (%)	61	59	59	57
Yttre fond	5 510 134	5 325 864	4 882 109	4 882 109
Taxeringsvärde	118 329 000	118 329 000	112 972 000	112 972 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	722	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 813	10 003	10 507	8 976
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 762	7 912	8 310	6 217
Sparande per kvm totalyta, kr	355	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,17	0,93	1,09	1,12
Räntekänslighet (%)	13,59	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 280 034 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	62 170 000	-	-	62 170 000
Fond, yttre underhåll	5 325 864	-	184 270	5 510 134
Balanserat resultat	4 437 249	382 015	-184 270	4 634 994
Årets resultat	382 015	-382 015	1 198 757	1 198 757
Eget kapital	72 315 128	0	1 198 757	73 513 885

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 634 994
Årets resultat	1 198 757
Totalt	5 833 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	530 000
Balanseras i ny räkning	5 303 751
	5 833 751

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 043 052	5 307 871
Övriga rörelseintäkter	3	143 764	2 427
Summa rörelseintäkter		6 186 816	5 310 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 149 494	-3 240 206
Övriga externa kostnader	9	-163 826	-134 703
Personalkostnader	10	-127 853	-107 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 020 576	-995 664
Summa rörelsekostnader		-4 461 749	-4 478 313
RÖRELSERESULTAT		1 725 066	831 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 892	1 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-552 202	-451 675
Summa finansiella poster		-526 310	-449 970
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 198 757	382 015
ÅRETS RESULTAT		1 198 757	382 015

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	117 813 674	118 809 338
Maskiner och inventarier	13	307 244	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 120 918	118 809 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		118 120 918	118 809 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		149 662	42 865
Övriga fordringar	14	262 691	54 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	185 056	130 449
Summa kortfristiga fordringar		597 409	228 268
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 711 770	2 096 414
Summa kassa och bank		2 711 770	2 096 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 309 179	2 324 682
SUMMA TILLGÅNGAR		121 430 097	121 134 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 170 000	62 170 000
Fond för yttre underhåll		5 510 134	5 325 864
Summa bundet eget kapital		67 680 134	67 495 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 634 994	4 437 249
Årets resultat		1 198 757	382 015
Summa fritt eget kapital		5 833 751	4 819 264
SUMMA EGET KAPITAL		73 513 885	72 315 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	45 812 175	35 758 175
Summa långfristiga skulder		45 812 175	35 758 175
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		900 000	11 854 000
Leverantörsskulder		114 324	164 316
Övriga kortfristiga skulder		301 186	284 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	788 527	758 291
Summa kortfristiga skulder		2 104 037	13 060 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 430 097	121 134 020

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 725 066	831 985
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 020 576	995 664
	2 745 642	1 827 649
Erhållen ränta	25 892	1 705
Erlagd ränta	-552 202	-452 934
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 219 333	1 376 420
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-369 141	51 519
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 680	265 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 847 512	1 693 739
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-332 156	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-332 156	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-2 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	615 356	-706 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 096 414	2 802 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 711 770	2 096 414

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bryggan i Mölnlycke har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs på linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 900 784	2 760 170
Övriga årsavgifter	162 536	161 136
Hysesintäkter, lokaler	2 389 182	2 154 467
Hysesintäkter, p-platser	59 268	50 472
Kabel-TV/Bredband	93 120	82 425
Intäcksreduktion	0	-230 216
Övriga intäkter	14 538	46 013
El	282 084	155 724
Värme	141 540	127 680
Summa	6 043 052	5 307 871

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-7	10
Elprisstöd	134 043	0
Övriga intäkter	9 727	2 417
Summa	143 764	2 427

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	219 344	245 048
Städning	90 958	80 911
Besiktning och service	214 138	191 598
Trädgårdsarbete	18 500	28 254
Snöskottning	12 901	16 212
Summa	555 842	562 023

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	3 311	20 459
Lokaler	219 207	21 585
Dörrar och lås/porttele	62 428	16 994
VA	0	90 951
Värme	25 386	61 539
Ventilation	51 955	23 960
El	47 090	153 808
Hissar	22 416	0
Garage och p-platser	20 523	29 201
Summa	452 316	418 497

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hissar	0	345 730
Summa	0	345 730

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	518 811	514 963
Återbetalning elstöd	53 421	0
Uppvärmning	620 798	517 617
Vatten	267 139	243 372
Sophämtning	125 019	122 941
Summa	1 585 188	1 398 893

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 388	65 870
Bredband	193 965	175 547
Fastighetsskatt	276 795	273 645
Summa	556 148	515 062

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 813	3 326
Övriga förvaltningskostnader	39 507	36 599
Juridiska kostnader	11 823	3 922
Revisionsarvoden	37 252	19 896
Ekonomisk förvaltning	70 432	70 960
Summa	163 826	134 703

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	114 900	96 000
Löner, tjänstemän	3 000	3 000
Sociala avgifter	9 953	8 740
Summa	127 853	107 740

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	552 076	451 617
Övriga räntekostnader	126	58
Summa	552 202	451 675

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 066 027	132 066 027
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 066 027	132 066 027
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 256 689	-12 261 025
Årets avskrivning	-995 664	-995 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 252 353	-13 256 689
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 813 674	118 809 338
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 500 000</i>	<i>32 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 800 000	90 800 000
Taxeringsvärde mark	27 529 000	27 529 000
Summa	118 329 000	118 329 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 450	11 450
Inköp	332 156	0
Utgående anskaffningsvärde	343 606	11 450
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 450	-11 450
Avskrivningar	-24 912	0
Utgående avskrivning	-36 362	-11 450
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	307 244	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 014	32 127
Skattefordringar	19 677	22 827
Övriga fordringar	209 000	0
Summa	262 691	54 954

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 730	29 460
Försäkringspremier	36 398	32 769
Bredband	50 078	48 627
Förvaltning	20 850	19 593
Summa	185 056	130 449

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2028-09-01	4,20 %	10 454 000	11 354 000
Stadshypotek	2025-09-30	0,78 %	24 258 175	24 258 175
Stadshypotek	2025-03-30	4,00 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,86 %	11 500 000	11 500 000
Summa			46 712 175	47 612 175
Varav kortfristig del			900 000	11 854 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 212 175 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-1 088
Städning	5 060	0
El	49 294	86 824
Uppvärmning	85 500	74 675
Löner	105 000	91 000
Sociala avgifter	10 000	9 291
Förutbetalda avgifter/hyror	503 673	477 589
Beräknat revisionsarvode	30 000	20 000
Summa	788 527	758 291

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

64 250 000

2022-12-31

64 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 kommer vi att genomföra en förstudie angående möjligheterna till lönsam återvinning av värme ur frånluften från bostadsdelen där vi idag blåser ut rumsvarm frånluft utan någon som helst återvinning. Inom en 5-7 årsperiod måste vi börja byta ut frånluftsfläktarna för bostadsdelen samt också lägga om taket och detta tillsammans gör det möjligt att ersätta de 22 små frånluftsfläktarna med 3 större där värmen i frånluften kan tillgodogöras med hjälp av värmepumpar till varmvatten eller uppvärmning.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Härryda kommun

Anita Forsberg
Styrelseledamot

Bo Isaksson
Styrelseledamot

Monika Green
Styrelseledamot

Peter Wennerhag
Ordförande

Siv Lilian Agneta Hallbert
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Göteborg AB
Patrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 16:22

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 22.04.2024 13:12

DOCUMENT ID:
rJMxf8pXbA

ENVELOPE ID:
Bk4kf8pQWA-rJMxf8pXbA

DOCUMENT NAME:
Brf Bryggan i Mölnlycke, 769611-3591 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANITA MARGARETA FORSBERG ajofbg@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 15:20 22.04.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1936/12/18) IP: 87.173.66.45
2. PETER WENNERHAG peter.wennerhag@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 15:53 22.04.2024 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/25) IP: 62.65.79.242
3. MONIKA GREEN monika.green43@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 16:01 22.04.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/11/20) IP: 62.65.79.249
4. Siv Lilian Agneta Hallbert s.hallbert@telia.com	Signed Authenticated	22.04.2024 16:02 22.04.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/20) IP: 62.65.79.234
5. BO ISAKSSON bo-isaksson@telia.com	Signed Authenticated	22.04.2024 16:12 22.04.2024 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1937/07/22) IP: 62.65.79.154
6. Patrik Nilsson Patrik.nilsson@bdo.se	Signed Authenticated	22.04.2024 16:22 22.04.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bryggan i Mölnlycke
Org.nr. 769611-3591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bryggan i Mölnlycke för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bryggan i Mölnlycke för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt den digitala signeringen

BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 16:21

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 22.04.2024 13:12

DOCUMENT ID:
rkgf8pQ-R

ENVELOPE ID:
BkmkzUaQWC-rkgf8pQ-R

DOCUMENT NAME:
RB Bryggan.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Nilsson Patrik.nilsson@bdo.se	Signed Authenticated	22.04.2024 16:21 22.04.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/12) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Valberedningens förslag till val av styrelse för BRF Bryggan vid årsstämma 2024


Ordinarie ledamöter

Siv Hallbert	omval 2 år
Anders Hultin	nyval 2 år
Peter Wennerhag	omval 2 år
Anita Forsberg	1 år kvar på mandat
Monica Green	1 år kvar på mandat

Suppleanter

Peter Dahlgren	nyval 2 år
Martin Hultman	nyval 2 år

Mölnlycke 2023-03-13



Tomy Andersson



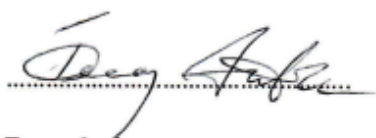
Martin Hultman

Valberedningens förslag till val av valberedning för BRF Bryggan 2024

Samman kallande Tomy Andersson

Ledamot Ingemar Olsson

Mölnlycke 2024-03-13



Tomy Andersson



Martin Hultman

Styrelsens nominering av revisor
Patrik Nilsson,
auktoriserad revisor, BDO AB.
Omval för 1 år.



Ändringa markerade i gult togs på föregående årsstämma (i huvudsak för att överensstämma med ny brf-lag 2023-01-01) och skall bekräftas på denna årsstämma

Nya ändringar avseende möjlighet till digitala årsstämmor

Stadgar maj 2024

**för bostadsrättsföreningen Bryggan i Mölnlycke
med organisationsnummer 769611-3591**

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad, förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring
- 58 § Förvaltning
- 59 § Brandskyddspolicy
- 60 § Ordningsregler
- 61 § Nyckelsystem, nyckelbrickor
- 62 § Övriga bestämmelser

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Bryggan i Mölnlycke

Styrelsen har sitt säte i Mölnlycke, Härryda Kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, så kallad bostadsrätt, samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökande. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och **region** får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna skall täcka föreningens kostnader samt avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad, som hänför sig till uppvärmning eller nedkyllning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström, kan debiteras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

För elektrisk ström gäller att föreningen köper in och debiterar varje bostadsrätt uppmätt förbrukning och till föreningens inköpspris.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Bostadsrättshavare betalar årsavgiften månadsvis i förskott och senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1 Öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av dagordningen
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17 Val av valberedning
- 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19 Avslutande

På extra föreningsstämma skall utöver punkt 1–7 och 18 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Bitrådet har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

- 1 talan mot sig själv,
- 2 befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen,
- 3 talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

21 § Resultatdisposition

Det överskott eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett.

I fråga om protokollets innehåll gäller:

- 1 att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
- 2 att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
- 3 att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna.

Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman.

Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Väljer föreningsstämman ledamot/ledamöter eller suppleant/suppleanter för en tid av två år, får dessa inte överstiga mer än hälften av totala antalet i styrelsen.

Till ledamot eller suppleant kan förutom föreningsmedlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som

röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas — förutom av styrelsen — av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens skyldigheter

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisningen till revisorerna
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och minst en ska vara auktoriserad eller godkänd.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att applicera ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt för skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, och brevinkast, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt för skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- att dörrar och fönster blir smorda med jämna mellanrum
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren har installerat i undergolv
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet. Bostadsrättshavaren svarar dock likväl för sådana ledningar som inte är synliga och åtkomliga inne i lägenheten till följd av att bostadsrättshavaren själv eller tidigare innehavare i samband med renovering har byggt in och/eller nyinstallerat ledningar för vatten och avlopp i väggskonstruktion bakom ytbeläggning och dessa endast betjänar bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn och rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt

- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

I garageutrymme svarar bostadsrättshavaren för;

- underhåll och reparationer av aktiverad laddbox för elbil.
- Serviceavtalet för laddboxen övergår till Tjänstepaket som man själv betalar från och med 2028-03-09

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Balkong, altan, uteplats och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt och följa befintliga gällande branschregler. Vid förändring av våtrum eller fuktisolerande skikt ska *certifierade* våtrumsbyggare användas.

Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast återropa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till mark, förråd, garage, eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Om en bostadslägenhet innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- 1 bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- 2 lägenheten utan **behövt** samtycke **eller tillstånd** upplåts i andra hand
- 3 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- 4 lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 5 bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- 6 bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 7 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8 bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 9 lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- 10 **bostadsrättshavaren utan behövt tillstånd utför åtgärd som anges i 43 § första eller andra stycket**

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska finnas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen samt vara inräknad i årsavgiften.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut, tillstyrkan, utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman, antagande, krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

58 § Förvaltning

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen kan förvalta föreningens egendom eller del av denna genom utsedd annan person, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen eller genom annan fristående förvaltningsorganisation. Annan person får inte sitta i styrelsen.

59 § Brandskyddspolicy

Alla som bor eller arbetar i fastigheten, ska känna till hur de förebygger brand samt vad de ska göra om brand utbryter i egna lägenheten eller byggnaderna i övrigt. Brandcellsindelningen ska hållas intakt. Brandskyddsanordningarna ska kontrolleras regelbundet och vara brukbara. Alla lägenheter och lokaler ska ha brandvarnare.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att brandvarnare har normal funktion och fungerande batterier.

60 § Ordningsregler

Föreningen har utfärdat ordningsregler som förtydligar och kompletterar innehållet i stadgarna.

61 § Nyckelsystem, nyckelbrickor

Föreningen svarar för låsanordningarna inklusive nycklar till lägenheternas ytterdörrar.

Tillhörande nycklar ska vara föreningens standard för att passa för s.k. serviceläge i lägenhetens ytterdörr. För inträde i fastighetens gemensamma entréer används nyckelbrickor som också är föreningens standard.

Det åligger bostadsrättshavaren att vid var tid ha kontroll över vilka som disponerar nycklar inklusive nyckelbrickor tillhörande lägenheten. Förlust av nyckel eller nyckelbricka ska omedelbart anmälas till styrelsen. Vid förlust, skada eller annan åverkan på nycklar eller nyckelbrickor svarar bostadsrättshavaren för kostnaden för nya nycklar. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren vill beställa ytterligare nycklar än vad som har kvitterats ut.

Vid en överlåtelse ska bostadsrättshavaren överlämna samtliga registrerade nycklar och nyckelbrickor till förvärvaren.

62 § Övriga bestämmelser

Bostadsrätt till garageplats kan endast innehas av medlem, som innehar en bostadsrätt till lägenhet i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrätt till garageplats får enbart överlåtas till person som redan innehar en bostadsrätt till bostadslägenhet eller i samband med överlåtelsen även förvärvar en bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Uthyrning eller andrahandsuthyrning av garageplats kan endast ske i mån av plats till bostadsrättshavare i föreningen eller till hyresgäst till föreningen.



Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i bokstavsordning.

Anläggningstillgångarna

är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningarna

är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl. a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Avsättningar

är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningarna styrs av föreningens långsiktiga underhållsplan och stadgar.

Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningens fond för yttre underhåll

är en fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättning till årligen. Denna fond ska resultatmässigt täcka framtida reparationer av fastigheten.

Förvaltningsberättelsen

är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Kortfristiga skulder

är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Långfristiga skulder

är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Omsättningstillgångar

är andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.

Resultaträkningen

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Ställda panter

avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter

är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

Upplupna kostnader

är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Om ombud, fullmakt, m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens maka/maka, sambo eller registrerad partner, annan medlem, föräldrar, syskon, barn, eller god man får vara ombud om inget annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Medlem under arton år företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person får företrädas av legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens maka/maka, sambo eller registrerad partner, annan medlem, föräldrar, syskon, barn, eller god man får vara biträde om inget annat anges i stadgarna. Biträde behöver inte förete fullmakt.



FULLMAKT

För

_____ (namn på fullmaktshavare)

att vid föreningsstämma föra min talan samt utöva min rösträtt.

Ort _____ Datum _____ - _____ - _____

Namnteckning och namnförtydligande.

Bostadsrättsföreningen Bryggan, lägenhet nr _____ (tre siffror)





Bostadsrättsföreningen

Bryggan

Adr. Biblioteksgatan 20, 435 30 Mölnlycke

Organisationsnummer 769611-3591

Ordf: Peter Wennerhag, tfn 070-6907721