

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma Bostadsrättsföreningen Tingshöjden

DATUM

2023-06-14

PLATS

Folkets hus Hallunda, Norsborg

§ 1 Stämmans öppnande

Mikael Kimsjö öppnade mötet.

§ 2 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

§ 3 Fastställande av röstlängd

Närvarolistan i bilaga 1 fastställdes som röstlängd (22 st, 24 medlemmar totalt).

§ 4 Val av ordförande vid stämman

Mikael Kimsjö valdes till mötesordförande.

§ 5 Anmälan av ordförandens val av protokollförare

Valentina Wali valdes till protokollförare.

§ 6 Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet

Jovana Sanic och Erol Abdicevic valdes till protokolljusterare.

§ 7 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman konstaterade att den blivit utlyst i behörig ordning.

§ 8 Styrelsens årsredovisning

Styrelsens årsredovisning för 2022 presenterades, se bilaga 2.

§ 9 Revisorernas berättelse

Revisionsberättelsen presenterades, se bilaga 2.

§ 10 Fastställande av resultat- och balansräkning

Resultat- och balansräkning fastställdes.

§ 11 Beslut om resultatdisposition

Beslutades i enlighet med förslaget i årsredovisningen.



§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet.

§ 13 Arvode åt styrelsen och revisorerna

1,5 prisbasbelopp totalt, beslutades som arvode till den nya styrelsen. Revisorerna röstades att erhålla arvode enligt offert.

§ 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Till att utgöra föreningens nya styrelseledamöter from 14 juni 2023 valdes:

Valentina Wali	Jorjet Barelias
Lars Olofsson	Gabriel Eliyo
Rose-Marie Ishak	

Till att utgöra föreningens styrelsesuppleanter from 14 juni 2023 valdes:

Rosanna Hybbinette	Ali Hussein
--------------------	-------------

§ 15 Val av revisorer och suppleanter

Emil Flodqvist, valdes som auktoriserad revisor, Rådek.

§ 16 Val av valberedning

Till att utgöra valberedningen valdes Firuz Nasirov (sammankallande) och Said Maxamed.

§ 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner från medlemmar

Inga inkomna motioner. Styrelsen presenterade proposition att ändra stadgar. Beslut togs att ge bifall till styrelsens förslag på nya stadgar (se bilaga 3).

§ 18 Stämmans avslutande

Stämman avslutades.

.....

Av mötet vald ordförande
Mikael Kimsjö

.....

Justerare
Jovana Sanic

.....

Protokollförare
Valentina Wali

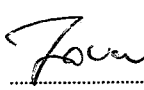
.....

Justerare
Erol Abdicevic

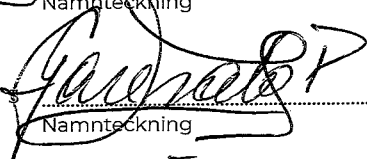
Närvarolista (röstlängd) vid ordinarie föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Tingshøjden 2022-06-14

En röst

1  Jovana Sanic 07-1407
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

2  MILAH MARTNOVIC 07-1407
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

3  Gracie 12(01) 1505
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

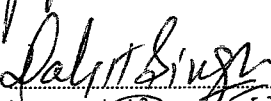
4  Eva Forss 01-1604
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

5  Erol Abdicevic 05-1404
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

6  Gabriel Eliya 07-1701
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

7  Alie 07-1705
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

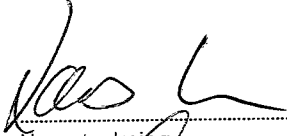
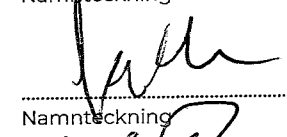
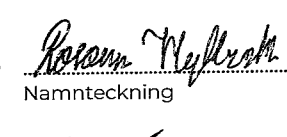
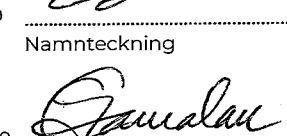
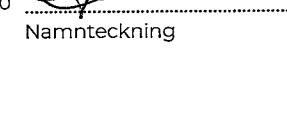
8  Torjet Barelias 07-1802
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

9  Daljit Singh 07 Tingsstorg 6b
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

10  Gustav Eriksson 19 1301
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

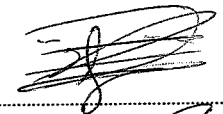
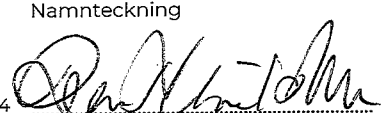
Närvarolista (röstlängd) vid ordinarie föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Tingshøjden 2022-06-14

1		Lars Larsson	07-1504
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
2		Ali Hussein Luay	09-1308
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
3		Cecilia Sundkvist	05-1504
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
4		Kati Tuomela	50804
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
5		Rosanna Hybinette	05402
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
6		Kristoffer Vikström	61404
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
7		EYUP KERPIC	061301
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
8		Firuz Nasirov	041801
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
9		Said Maxamed	041404
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
10		Carmen Gamalan	081804
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.

Närvarolista (röstlängd) vid ordinarie föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Tingshøjden 2022-06-14

1		Fahd Asaad	07-1603
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
2		Adel Chunnan	08-1705
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
3		Maxim Bondaruv	06-1701
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
4		RoseMarie Ishak	05-1701
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
5			
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
6			
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
7			
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
8			
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
9			
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.
10			
	Namnsteckning	Textat namn	Lägenhetsnr.

Årsredovisning

Brf Tingshöjden

769632-0790

Styrelsen för Brf Tingshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Tingshöjden har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende till föreningens medlemmar.

Man gör så utan begränsning i tid och med syftet att främja medlemmarnas "intressen".

Med intressen menas att föreningens styrelse verkar för att skapa en trygg, säker och trevlig boende-miljö.

Eftersom bostadsrättsföreningen är ett kollektiv av samtliga medlemmar, som tillsammans äger och ansvarar för bostadsrättsföreningens fastigheter, så verkar styrelsen för att detta görs på ett professionellt, såväl som kostnadseffektivt sätt.

Fastigheten som föreningen äger

De sex huskroppar med adress Lagmansbacken 3 - 11, samt Tingstorget 1-12b utgör en fastighet med beteckning Botkyrka, Skattbonden 2

Fastigheterna färdigställdes i all väsentlighet 2016-2020 och är därför befriande från fastighetsskatt tom år 2034 gällande bostäderna. För lokaler utgår fastighetsskatt med 1% på beskattningsunderlaget.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, totalt 16477m² fördelade på 363 bostadsrätter.

Föreningen hyr ut 8 stycken lokaler om totalt 760m²

Föreningen har 50% andel i "gemensamhetsanläggningen Tingsvalvet", ett parkeringsgarage där förening en disponerar 58 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma och val av styrelse m.fl.

Vid ordinarie årsstämma, som ägde rum den 18 maj 2022 valdes följande styrelse, bestående av medlemmar boende i föreningen.

Till styrelsen utsågs 6 ledamöter :

Rose Marie Ishak

Lars Olofsson

Ali Luay Hussein

Jorjet Barelias

Gabriel Eliyo

Sanna Mamarzadeh

Till suppleanter valdes :

Cecilia Sundqvist

Valentina Wali

Till revisor valdes revisionsföretaget PWC Sverige, med huvudansvarig revisor Marcus Petersson.

Under året har styrelsen har 10 stycken styrelsemöten, och därtill ett antal informella avstämningar .

Som valberedning har utsågs:

Rosanna Hybbinette och Robert Fritzson

Övrig information

Förvaltning

Bostadsförvaltning Sverige AB förvaltar på föreningens uppdrag fastigheterna.
Detta innefattar löpande tillsyn och felavhjälpning i framför allt gemensamma utrymmen och ytor.
Bostadsförvaltning administrerar och upprätthåller det lagstadgade lägenhetsregistret och bistår styrelsen med ekonomiska rapporter, uppföljning och prognoser.
Vidare upprättas denna årsredovisning i samråd med styrelsen.

För elinköp använder föreningen Vattenfall och Skellefteå kraft.
Medlemmar debiteras sin individuella förbrukning enligt en självkostnadsprincip.
Värme till fastigheten levereras genom Södertörns Fjärrvärme.
Botkyrka kommun genom sitt kommunala bolag SRV och Botkyrka vatten förser föreningen med sophämtning och vatten.
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom Folksam

Föreningen har per 2022-12-31, 475 medlemmar, vilka äger rätten till 363 bostäder.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	16 440	15 606	13 279	10 276
Resultat efter finansiella poster	-14 178	-13 923	-5 824	
Balansomslutning	893 969	909 242	923 129	905 102
Soliditet %	67	68	68	54
Lån per kvm BOA/LOA (kr)	16 724	16 898	17 015	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	508 794 400	127 198 600	258 897	-6 082 992	-13 923 092
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-13 923 092	13 923 092
Överföring underhållsfond			258 897	-258 897	
Årets resultat					-14 178 012
Belopp vid årets utgång	508 794 400	127 198 600	517 794	-20 264 981	-14 178 012

	Totalt
Belopp vid årets ingång	616 245 813
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Överföring underhållsfond	0
Årets resultat	-14 178 012
Belopp vid årets utgång	602 067 801

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	-14 178 012
Summa	-14 178 012

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 460 000
Anspråktagande av underhållsfond	-517 794
Balanseras i ny räkning	-15 120 218
Summa	-14 178 012

Avsättning till underhållsfond görs enligt upprättad underhållsplan.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Sky76P0uh-Hyg7Twu03

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror, Avgifter mm.	2	16 440 206	15 606 023
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 440 206	15 606 023
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-9 210 334	-7 885 116
Fastighetsskatt		-109 950	-79 060
Övriga externa kostnader	6	-807 676	-1 468 771
Styrelsearvoden		-250 223	-121 633
Avskrivningar av byggnader		-15 182 594	-15 157 577
Summa rörelsekostnader		-25 560 777	-24 712 157
Rörelseresultat		-9 120 571	-9 106 134
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 738	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 063 179	-4 816 958
Summa finansiella poster		-5 057 441	-4 816 958
Resultat efter finansiella poster		-14 178 012	-13 923 092
Resultat före skatt		-14 178 012	-13 923 092
Årets resultat		-14 178 012	-13 923 092



Sky76P0uh-Hyg7Twu03

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	888 098 389	903 219 752
Inventarier, verktyg och installationer	8	487 861	–
Summa materiella anläggningstillgångar		888 586 250	903 219 752
Summa anläggningstillgångar		888 586 250	903 219 752
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 250	28 063
Övriga fordringar		281	79 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	883 122	497 843
Summa kortfristiga fordringar		909 653	605 247
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 472 646	5 416 980
Summa kassa och bank		4 472 646	5 416 980
Summa omsättningstillgångar		5 382 299	6 022 227
SUMMA TILLGÅNGAR		893 968 549	909 241 979



Sky76P0uh-Hyg7Twu03

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		635 993 000	635 993 000
Reservfond		517 794	258 897
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>636 510 794</i>	<i>636 251 897</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 264 981	-6 082 992
Årets resultat		-14 178 012	-13 923 092
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-34 442 993</i>	<i>-20 006 084</i>
Summa eget kapital		602 067 801	616 245 813
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	241 280 970	236 795 960
Summa långfristiga skulder		241 280 970	236 795 960
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	46 995 054	52 483 232
Leverantörsskulder		706 419	693 904
Aktuella skatteskulder		189 010	158 119
Övriga skulder		317 342	558 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 411 953	2 306 116
Summa kortfristiga skulder		50 619 778	56 200 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		893 968 549	909 241 979



KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-9 120 571	-9 106 135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	15 182 594	15 157 577
Erhållen ränta	5 738	–
Erlagd ränta	-5 063 179	-4 816 958
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 004 582</i>	<i>1 234 484</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-304 406	-138 552
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-92 250	1 039 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607 926	2 135 654
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-549 092	–
Justering anskaffningsvärde anläggningstillgång	–	3 572 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-549 092	3 572 970
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 003 168	-1 003 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 003 168	-1 003 168
Årets kassaflöde	-944 334	4 705 456
Likvida medel vid årets början	5 416 980	711 524
Likvida medel vid årets slut	4 472 646	5 416 980



Sky76P0uh-Hyg7Twu03

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Nettoomsättningen från avgifter/hyror redovisas i enlighet med gällande avtal för den period bostäderna är upplåtna. Förskottsbetalda avgifter redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Avskrivning för byggnaden görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i dess väsentliga komponenter och följande avskrivningar tillämpas

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad och dess delar	20-100 år	1-4
Inventarier	5	20

Stomme och Grund 100år (1%)
Stomkompletteringar och innerväggar 50år (2%)
Värme och VA system 50år (2%)
Fasad och fönster 50år (2%)
Yttertak 40år (2,5%)
Elinstallationer 30år (3,33%)
Ventilation 25år (4%)

Not 2	Hyror, Avgifter mm.	2022	2021
	Avgifter bostadsrätter	12 279 008	11 945 332
	Hyror från lokaler	1 495 366	1 364 395
	Överlåtelse & Pant-avgifter	137 872	145 400
	Av medlemmar debiterad el	1 775 771	1 269 088
	Övriga hyresrelaterade intäkter	752 189	881 808
		16 440 206	15 606 023

Not 3	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	288 212	351 871
	Städning	172 489	248 538
	Hissbesiktningar/avtal	10 180	10 973
	Trädgårdsskötsel, avtal	199 000	211 321
	Brandsskyddsbesiktning	34 825	–
	Övriga fastighetstekniska avtal	503 169	442 126
	Elförbrukning	2 841 432	2 299 831
	Fjärrvärme	1 680 642	1 725 027
	Vatten och avlopp	691 701	644 672
	Sophämtning	559 611	503 797
	Fastighetsförsäkring	259 795	248 320
	Bredband	32 977	33 000
	Pant/överlåtelse & till medlem vidarefakt. kostnad	352 176	263 568
		7 626 209	6 983 044

Not 4	Reparation och underhåll	2022	2021
	Reparation/underhåll bostäder	23 940	5 401
	Reparation/underhåll lokaler	3 465	69 461
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	320 811	34 992
	Reparation/underhåll låssystem	75 862	24 443
	Reparation/underhåll installationer (vent, vvs, el etc.)	227 813	613 808
	Reparation/underhåll hissar	21 950	32 781
	Reparation/underhåll huskropp utvändigt	1 869	–
	Reparation/underhåll markytor/utemiljö	15 000	26 352
	Snöröjning/halkbekämpning	3 656	94 834
	Reparation försäkringsärende	63 635	–
		758 001	902 072

Not 5	Planenligt underhåll	2022	2021
	Underhåll gemensamma utrymmen	249 607	–
	Underhåll installationer	231 472	–
	Underhåll huskropp utvändigt	345 044	–
		826 123	–

Not 6	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Ersättning till revisor	67 813	146 667
	Ekonomisk & administrativ förvaltning	349 084	424 354
	Hysesadministration & Juridiska tjänster	273 463	292 712
	Konsultarvoden	29 810	528 050
	Bankavgifter	13 816	14 720
	Övriga förvaltningskostnader	73 691	62 268
		807 677	1 468 771



Not 7	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	923 429 854	927 002 824
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	-3 572 970
	Utgående anskaffningsvärden	923 429 854	923 429 854
	Ingående avskrivningar	-20 210 102	-5 052 525
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-15 121 363	-15 157 577
	Utgående avskrivningar	-35 331 465	-20 210 102
	Redovisat värde	888 098 389	903 219 752
	Varav bokfört markvärde utgör	132 717 979	132 717 979
	Taxeringsvärden	361 395 000	258 897 000
	Omklassificeringen avser återbetalning av moms för byggnation i momspliktiga lokaler.		

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	549 092	–
	Utgående anskaffningsvärden	549 092	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-61 231	–
	Utgående avskrivningar	-61 231	–
	Redovisat värde	487 861	–

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsförsäkring	89 085	81 625
	Upplupen intäkt för el	794 037	416 218
		883 122	497 843

Not 10	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Lån Danske Bank, bunden ränta 1,80%, ffd 2024-05-31	-190 185 890	-190 570 874
	Lån Danske Bank, bunden ränta 1,50%, ffd 2023-05-31	-46 610 070	-47 090 070
	Lån Danske Bank, rörlig ränta f.n. 3,03%, ffd 2025-06-30	-51 480 064	–
	Lån Danske Bank, bunden ränta 1,30%, ffd 2022-05-31	–	-47 639 123
	Lån Danske Bank, bunden ränta 1,20%, ffd 2022-12-31	–	-3 979 125
	Kortfristig del av långfristig skuld	46 995 054	52 483 232
		-241 280 970	-236 795 960

Amortering uppgår till 1 003 168 kr/år.

Ett av lånen förfaller under 2023 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Elkostnad	491 813	579 125
	Fjärrvärme	260 777	240 391
	Förinbetalda avgifter & hyror	1 288 061	1 072 277
	Övriga upplupna kostnader	63 514	63 514
	Upplupen ränta	307 788	350 809
		2 411 953	2 306 116

Not 12	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	291 000 000	291 000 000
	Summa ställda säkerheter	291 000 000	291 000 000

UNDERSKRIFTER

Botkyrka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ali Hussein Luay

Gabriel Eliyo

Lars Olofsson

Ishak, Rose Marie

Jorjet Barelias

Sanna Memarzadeh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF TINGSHÖJDEN 769632-0790 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROSE MARIE ISHAK

Rose Marie Ishak

2023-05-24 15:16:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS OLOFSSON

Lars Olofsson
Styrelseledamot

2023-05-24 14:48:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALI HUSSEIN LUAY

Ali Luay Hussein

2023-05-24 20:01:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JORJET BARELIAS

Jorjet Barelias

2023-05-24 15:13:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GABRIEL ELIYO

Gabriel Eliyo

2023-05-24 19:57:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANNA MEMARZADEH

Sanna Mamarzadeh

2023-05-24 14:02:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Marcus Petersson

2023-05-25 08:33:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



Sky76P0uh-Hyg7Twu03

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tingshöjden, org.nr 769632-0790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tingshöjden för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Tingshöjden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-25 08:32:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Leveranskanal: E-post



Stadgar

Bostadsrättsföreningen Tingshöjden
769632-0790

Innehållsförteckning

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL	3
MEDLEMSKAP	3
INSATS OCH AVGIFTER	3
Överlåtelse av bostadsrätt	4
UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT	4
RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG	5
AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT	6
BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER	6
Bostadsrättshavaren	6
Föreningen	7
FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT	9
Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt	11
Upphörande av bostadsrätten	12
RÄKENSKAPSÅR	12
STYRELSE	12
MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
REVISORER	13
FÖRENINGSTÄMMA	13
Särskilda villkor för beslut	14
UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND	16
VINST	16
UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION	16
ÖVRIGT	16

FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma anges enligt ovan. Styrelsen har sitt säte i Botkyrka kommun.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus eller hyresgäst i fastighet som avses förvärfvas av föreningen för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen utom i fall som följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Styrelsen ska i sin prövning iakttä bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Medlemskap får inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

Bostadsrättsföreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

Medlem som i samband med förvärv av fastighet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ej tecknar bostadsrätt, kan av styrelsen uteslutas ur föreningen. Styrelsen har även rätt att utesluta medlemmar, om föreningen inte genomför sitt tänkta köp av en fastighet och föreningen därför ska avvecklas.

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § bostadsrättslagen.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och el kan erläggas efter förbrukning eller ytenhet. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

För lägenhet som efter upplåtelsen utrustas med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2% av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp och motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats, dock med ett påslag på högst 1 %.

Överlåtelse av bostadsrätt

6 §

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

7 §

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan.

Vid övergång av bostadsrätt till lokal ska föreningen ha rätt att lösa bostadsrätten. Lösningensrätten ska göras gällande hos förvärvaren senast en (1) månad från det datum föreningen mottog förvärvarens ansökan om medlemskap i föreningen. Vid köp ska lösenbeloppet utgöras av köpeskillingen. Vid annan övergång än köp ska lösenbeloppet utgöras av bostadsrättens marknadsvärde. Lösenbeloppet ska betalas inom trettio (30) dagar från den tidpunkt, då lösenbeloppet blev bestämt.

8 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga. Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

9 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

10 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En förutsättning för att en fysisk person som förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet ska beviljas medlemskap är att förvärvaren ska bosätta sig permanent i lägenheten. En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, ska vägras inträde i föreningen. Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

11 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

12 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

Badrumsrenovering, vilket inkluderar renovering av inredningen, kräver tillstånd av styrelsen.

Företag som ska utföra renoveringen ska ha behörighet för våtrum (se www.gvk.se) och även vara medlemmar i och följa Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (se www.bkr.se).

Bostadsrättshavaren

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:
 - a. ytskikt på rummens väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
 - b. icke bärande innervägg,
 - c. glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tättningslist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
 - d. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida;
 - e. innerdörr och säkerhetsgrind,
 - f. lister, foder, stuckaturer,
 - g. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelin jämte badkar, duschkabin och dylikt,
 - h. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - i. anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
 - j. rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
 - k. elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
 - l. elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
 - m. eldstad och kakelugn,

- n. köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem.
Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
 - o. brandvarnare,
 - p. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.
2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.
 3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
 4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:
 - a. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
 - b. vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
 - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
 - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.
 5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

Föreningen

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom
 - a. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
 - b. vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
 - c. i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp
 - d. ytbehandling av ytterdörrens utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av ytterdörr, fönster, balkong- eller altandörr
 - e. vattenburen handdukstork
 - f. rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
 - g. ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.
8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

14 §

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

15 §

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten.

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

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

Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras av att arbetena utförs av behörig hantverkare.

16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

17 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 13 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

18 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

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

Samtycke behövs dock inte

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

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

19 §

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

20 §

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT

21 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
5. om 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 ohyra sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

22 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 21 § 8 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

23 §

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 21 § första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

24 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 21 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 16 §.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i 21 § 9 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

25 §

Är nyttjanderätten enligt 21 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27 och 28 § bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 samt underrättelse till socialnämnden finns särskilda formulär, se SFS 2003:37 och SFS 2004:389.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid som anges i första stycket på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgifter inom den tid som anges i 21 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under 1 respektive under 2.

26 §

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 21 § 1, 4-6 eller 8, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 21 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker p.g.a. obetald årsavgift enligt 21 § 1 och bestämmelserna i 25 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägningen i andra fall p.g.a. obetald årsavgift enligt 21 § 1, tillämpas övriga bestämmelser i 25 §.

En uppsägning ska vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som har rätt att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar

27 §

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 och 17 § bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen ska betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, ska hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap 9 §, bostadsrättslagen.

28 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 21 §, ska bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

29 §

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, ska föreningen utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen ska skickas i rekommenderat brev till panthavarens vanliga adress.

Upphörande av bostadsrätten

30 §

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningsskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, ska dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, ska skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

RÄKENSKAPSÅR

31 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december. Före 15 april varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

STYRELSE

32 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljās.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Personer utanför denna krets får väljas om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman har gått med på beslutet.

33 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

34 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

35 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

Styrelsen har rätt att ianspråkta fonden för yttre underhåll för arbeten som ska utföras på föreningens fastighet. Styrelsen har även rätt att besluta, att upplåtelseavgift vilken tidigare redovisats som bundet eget kapital, omvandlas till fritt eget kapital.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed ska bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

36 §

Det åligger styrelsen att bland annat,

- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas,
- till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig,
- samt protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

37 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

REVISORER

38 §

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Minst en revisor ska vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor som har avlagt revisorsexamen. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

Det åligger revisorn att:

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Det åligger styrelsen att:

- avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

FÖRENINGSTÄMMA

39 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före, både för ordinarie föreningsstämma som extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning eller genom brev med posten. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

40 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 30 mars, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

41 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Även annan person än styrelseordförande får öppna stämman.

42 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

Särskilda villkor för beslut

43 §

Beslut som innebär en mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärd av föreningens fastighet ska fattas på en föreningsstämma. I fråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § bostadsrättslagen och bestämmelserna i 45 § punkt 3 nedan.

44 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i

föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är en make eller maka, sambo eller en annan medlem i bostadsrättsföreningen.

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.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

45 §

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf ska vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser ska genast anmälas för registrering vid Bolagsverket och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.
6. Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 i denna paragraf.
7. De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

46 §

Ett stämmobeslut enligt 45 § första stycket 3 ska på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna

godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen ska lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, ska godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND

47 §

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

Om föreningen inte har upprättat underhållsplan, ska föreningen årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom en engångsavsättning vid bostadsrättsföreningens förvärv för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Styrelsen fattar beslut om inrättande av, avskaffande av och vilka engångsavsättningar som ska ske till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.

VINST

48 §

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

49 §

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

ÖVRIGT

50 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 14 juni 2023 och den <datum> <månad> 2023.



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.06.2023 21:30

SENT BY OWNER:
Mikael Kimsjö • 27.06.2023 16:07

DOCUMENT ID:
Hyg7Twu03

ENVELOPE ID:
Sky76POuh-Hyg7Twu03

DOCUMENT NAME:
Stämmoprotokoll_2023-06-14_inkl-bilagor.pdf
39 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
VALENTINA WALI mail@valentinawali.com	 Signed Authenticated	27.06.2023 16:30 27.06.2023 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/22) IP: 90.129.195.94
Ove Mikael George Kimsjö mikael.kimsjo@bostadsforvaltning.se	 Signed Authenticated	27.06.2023 16:35 27.06.2023 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/21) IP: 185.202.178.142
JOVANA SANIC jovana070794@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.06.2023 18:08 27.06.2023 18:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/07) IP: 188.149.222.217
EROL ABDICEVIC e.abdicevic@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.06.2023 21:30 27.06.2023 21:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/26) IP: 84.219.213.68

* 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