

Bilagor upptagna i kallelsen till ordinarie föreningsstämma 30 maj 2024

Innehåll	Bilaga på stämman
• Årsredovisning räkenskapsåret 2023	1
• Revisionsberättelse 2023	2
• Valberedningens förslag	3
• Styrelsens förslag till ändring av stadgarna	4

Information efter stämman	Bilaga för information
• Upprättad budget för 2024 och planerade åtgärder	5
• Finansieringsplan 2024-2028	5

Brf Aktern
Org nr 773200-0737

Bilaga 1

Styrelsen får härmed avge
Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	2
-Verksamheten under året	3
-Föreningens ekonomi	4
-Framtida utveckling	5
-Förslag till vinstdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-03.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Aktern 1 i Karlstads kommun med en tomtareal på 17 358 m². Fastigheten består av 5 flerbostadshus byggda 1965/66 varav 3 hus med källare, en miljöstation byggd 2009 samt två cykelgarage byggda 2019.

På tomten finns P-platser, lekpark med sittgrupper, grillplats och tre uteplatser med sittgrupper.

Lägenheter

Bostadsrätter 3 rok	4 rok	Totalt	Hyresrätter 1 rok	2 rok	totalt
36 st á 83,3 m ²	54 st á 98,2 m ²	90 st 8302 m ²	1 st	2 st	150 m ²

Alla 90 bostadsrätter har varit upplåtna under året.

Kabel TV /Bas), bredband 100/10 Mb/s, IP-telefoni Bas ingår i årsavgiften.

Föreningen hade vid årets slut 135 medlemmar (135 st.).

Under året har 7 överlåtelser försäljningar) skett till ett genomsnittligt pris för 3 rok (4 st) på 21 459 kr/m² (26 411 kr/m²) och för 4 rok (3 st) 23 931 kr/m² (22 887 kr/m²).

Alla hyresrätter har varit uthyrda under året till en avgift av 1 226 kr/m² (1 194 kr/m²)

Lokaler

- 1 lokal på 110 m² har varit uthyrd under året till en avgift på 600 kr/m².
- 1 lokal på 74 m² har varit outhyrd under året. Lokalen ska användas under kommande stamrening
- Föreningslokal/gästlägenhet 1 rok på 30 m² med pentry, WC, Tv och bredband.
- 93 källarförråd tillhörande resp. lägenhet.
- 38 extra källarförråd som alla har varit uthyrda under året.
- 3 tvättstugor med torkrum samt två mangelrum i källare.
- 3 toaletter, 1 duschrum och snickarbod i källare.
- Skyddsrum i två källare som utnyttjas för extraförråd/cykelförvaring.

Parkeringsplatser för motorfordon/cyklar

- 50 P-platser med eluttag, 49 uthyrda vid årets slut.
- 31 P-platser utan eluttag, alla uthyrda vid årets slut.
- 4 P-platser med laddbox för elbil, 3 uthyrda vid årets slut, (1 för besöksparkering tv.).
- 5 P-platser för besöksplatser varav 1 för Hemtjänsten.
- 32 platser i 2 cykelgarage i markplan varav 24 uthyrda vid årets slut.
- Skyddsrum i källare används för cykelförvaring.
- Cykelparkering finns utanför respektive trapphusentré.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland. För bostadsrättsinnehavare ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring. För styrelsens arbete ingår en ansvarsförsäkring.

Taxeringsvärde tkr

Byggnad	Mark	Totalt
68 553	27 317	95 870

Verksamheten under året

Styrelse

Föreningsstämman val 2023-04-25 av styrelse har registrerats av Bolagsverket 2023-05-04.
Styrelsen har konstituerat sig enligt följande:

		Vald till årsstämman
Sören Nytomt	Ordförande	2025
Anita Lind	Sekreterare	2024
Håkan Rhöse	Kassör	2025
Stefan Nordéen	Ledamot	2025
Boris Flügge	Ledamot	2024
Elsie Steiness	Suppleant	2025
Carina Halvardsson	Suppleant	2024

Föreningens firma tecknas av styrelsen dock av minst två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 113 000 kr.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Olsson och Michael Winslow. Arvode har utgått med 2 000 kr.

Revisorer

Externrevisor Stefan Mott, LR-Revision. Internrevisor Hans Eriksson, medlem.
Arvode till revisorerna har utgått med 13 750 kr resp. 2 500 kr för revision av årsredovisningen 2022.

Vidtagna åtgärder och händelser under året

- Säkerhetsbesiktning av lekparken utförd av styrelsen
- Ordinarie föreningsstämma har genomförts 23-04-25
- Avgiften för en hyreslokal höjs med 2% from 1 januari
- En häck med Avenbok har planterats vid uteplatsen på gaveln till hus 1.
- Handbrandsläckare och brandskyltar har satts upp i alla källargångar.
- Odlingslådor 23 st installeras i trädgården.
- Extra amortering gjord på föreningens lån med 2 379 500 kr
- Föreningens lån överförda till Swedbank
- Brandbesiktning av fastigheterna utförd av styrelsen
- Inbrott i källarförråd i hus 2 och 5
- Hamling av 15 lidar, 2 almar och en björk
- Sandrening i lekparken och sandlådan
- Årsavgiften och avgiften för hyreslägenheterna höjs med 3,5% från 1 juli
- Konsult anlitas för framtagande av förfrågningsunderlag för upphandling av stambytet
- OVK-besiktning och reparation av ventilationsfläkten i alla 3 hyreslägenheterna
- Kamerainspektion av källarstammar i hus 2, 3 och 5
- Reparation av träsarger i lekparken
- Rensning av dräneringsledningar för stuprör/dagvatten.
- Byte av display till porttelefon
- Sanering av mögel och målning i torkrummet i tvättstuga 1
- Installation av duschkabin pga fuktskada i en lägenhet i avvaktan på stamreoveringen
- 8 avflyttningsbesiktningar har utförts
- 13 nyhetsbrev har skickats ut under året
- 3329 besök har gjorts på föreningens hemsida under året

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt		2023	2022	2021	2020
Nettoomslutning	tkr	5 198	5 195	5 150	4 857
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 092	899	1 654	1 571
Balansomslutning	tkr	23 738	25 255	25 853	27 547
Likvida medel vid årets slut	tkr	1 476	2 186	2 418	2 982
Soliditet (god är över 25)	%	55,8	48,1	43,5	34,9
Likviditet (god är 120-150)	%	137	221	248	359
Sparande per bostadsrätt- och hyresrättsyta	kr/m ²	232	317	296	281
Räntekänslighet (bra är under 5)	%	2,1	2,8	3,2	4,0
Lån per bostadsrätts yta	kr/m ²	1 134	1 459	1 640	2 062
Lån per bostadsrätt- och hyresrätts yta	kr/m ²	1 114	1 433	1 611	2 025
Energikostnad per bostadsrättyta	kr/m ²	145	164	154	114
Årsavgift per bostadsrätts yta	kr/m ²	537	526	520	519
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	%	85,4	80,5	83,8	88,7

Definitioner av nyckeltal se Not 1 Redovisningsprinciper

Fastighetslån (tkr) 231231	Amortering	Ränta 31/12	Villkorsändring	Lån
Swedbank Stibor 90 dagar from 23-09-28	24	4,49%	24-03-28	9 418
SEB (lån överfört till Swedbank 23-09-28)	2 672			
Totalt belopp (tkr)	2 696	296		9 418

Kostnader för vidtagna åtgärder och övriga underhållskostnader(tkr)	2023
Hamling av 15 lindar, 2 almar och en björk	66
Sandrening i lekparken	39
Byte av träsrager runt lekparken	34
Rensning av dräneringsrör i mark	36
Sanering av mögel och målning i torkrum i tvättstuga 1	16
Byte av källararmaturer	21
Byte av display för porttelefon	17
Duschkabin	20
Kamerainspektion av avloppsstammar	31
Besiktning och reparation av ventilationsfläktar i hyreslägenheterna	17
Plantering av häck vid uteplats	7
Installation av odlingslådor i trädgården	7
Underhåll av robotgräsklippare	13
Trädgårdsskötsel utöver avtal	31
Övrig reparation och underhåll	27
Summa	382

Uppföljning av investeringar i solceller och elmätare (IMD)

Installationen av solceller 2020 har medfört en besparing på elkostnaderna under 2023 på 95 tkr varav förbrukningen via IMD-elmätare 65 tkr och fastighetsel 30 tkr. Total kostnadsbesparing under 2020–2023 uppgår till 410 tkr varav IMD-el 294 tkr och fastighetsel 115 tkr.

Debiterad elavgift för 2023 var i genomsnitt 1,65 kr/kWh inkl. fast kostnad och moms (2,25 kr/kWh). Elprisstödet under perioden okt 2021-sep 2022 har via hyresavin återbetalats under 2023 med 80 tkr.

Framtida utveckling

Trygghet

Säkerhetsbesiktning av lekparken
Brandbesiktning av fastigheterna
Brandsäkring av alla källardörrar i trapphusen med tätningslister
Elbesiktning av fastigheterna
Sandlådan fylls på med mer sand

Trivsamt

Styrelsen planerar för iordningsställande av gym med bastu i en outhyrd hyreslokal under 2026.
Styrelsen kommer, om möjligt, att inbjuda in alla medlemmar till en sommarfest med sill och potatis.

Hållbarhet

Styrelsen har projekterat för stambyte 2024–2025, vilket innebär nya ledningar för avlopp, vatten och värme till alla badrum. Vid byte är vattenledningar är det krav på att installera mätare för individuell mätning och debitering (IMD) av varmvattenförbrukningen. Det kan ge en minskad förbrukningen med 15-30 % och därmed till lägre kostnad för fjärrvärme, förutom en mer rättvis kostnadsfördelning. Av totala fjärrvärmekostnaden 2023 på 703 tkr står uppvärmning av varmvatten för ca. 25%.

Värdebeständig ägarandel

Utveckling innebär kostnader för investeringar, drift och underhåll för att bibehålla eller öka standarden i fastigheten. Föreningen står inför en kraftig utgiftsökning de kommande åren med utgångspunkt i åtgärder enligt föreningens underhållsplan 2024–2033. Stambytet innebär att alla badrum blir totalrenoverade, vilket måste godkännas av en föreningsstämma med 2/3-dels majoritet. En extra föreningsstämma kommer att hållas 2024-04-23. Därefter krävs dessutom godkännande av Hyresnämnden om inte styrelsen kan få skriftligt godkännande från samtliga 90 röstberättigade lägenhetsinnehavare. Stambytet medför att föreningen måste ta nya lån på ca 33 Mkr.

Finansiell planering

Kassasaldo (tkr)

	Utfall	Uppskattad kassaflöde									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inkomster	5 221	5 402	5 557	5 715	5 878	6 046	6 219	6 396	6 579	6 768	6 962
Utgifter exkl räntor	3 111	10 737	29 651	4 119	3 477	4 512	3 918	3 899	4 848	3 868	4 131
Räntekostnader	296	459	1 612	1 650	1 651	1 634	1 617	1 600	1 583	1 566	1 549
Amorteringar	2 695	107	407	416	425	425	425	425	425	425	425
Lån 31/12	9 418	14 311	40 104	41 488	41 063	40 638	40 213	39 788	39 364	38 939	38 514
Kassasaldo 12/31	1 476	576	663	493	818	293	552	1 024	748	1 657	2 514

Kassaflödesanalysen är beräknad utifrån ett antagande om, dels en höjning av årsavgiften 2024-07-01 med 3,5 % och därefter en årlig höjning med 3 %, dels en årlig inflation på 3 %, dels en årlig räntenivå på 4 % samt en upplåning av ca 33 Mkr under 2024–2026.

Styrelsen beslutar årligen om årsavgiften utifrån ändrade förhållande för att ha tillräckligt kassasaldo.

En årlig höjning av årsavgiften from 2024 tom 2028 innebär en ökning med i genomsnitt ca 628 kr. Från ca 4128 kr/mån 2023 till ca 4810 kr/mån 2028, dvs en årlig höjning med ca 136 kr/mån.

Styrelsen har sedan 2021 amorterat 7,7 Mkr på befintliga lån.

Nya lån innebär att föreningen blir mycket mer räntekänslig än tidigare. Med en låneskuld på 9,4 Mkr 2023 är räntekänsligheten 2%. Med en låneskuld på 41,5 Mkr 2026 är den 8,5%, dvs om räntan ökar med 1% måste årsavgiften höjas med 8,5%. Trots den ökade låneskulden kommer föreningen att ha en låg belåningsgrad.

Förändring av eget kapital 2023 (kr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årsresultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	811 000	5 050 145	5 389 286	899 337	12 149 768
Avsättning till yttre fond		325 000	-325 000		0
Disposition av föregående års resultat			899 337	-899 337	0
Årets resultat				1 092 350	1 092 350
Belopp vid årets utgång	811 000	5 375 145	5 963 623	1 092 350	13 242 118

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	5 963 623
Årets vinst	1 092 350
	7 055 973
disponeras så att	
-till fond för yttre underhåll reserveras	325 000
-i ny räkning överföres	<u>6 730 973</u>
	7 055 973

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 197 590	5 195 596
Övriga rörelseintäkter		23 401	224 521
Summa rörelseintäkter		5 220 991	5 420 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 678 036	-3 383 815
Övriga externa kostnader	4	-250 437	-120 914
Personalkostnader	5	-182 970	-174 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-725 251	-725 251
Summa rörelsekostnader		-3 836 694	-4 404 491
Rörelseresultat		1 384 297	1 015 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 665	358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 612	-116 647
Summa finansiella poster		-291 947	-116 289
Resultat efter finansiella poster		1 092 350	899 337
Resultat före skatt		1 092 350	899 337
Årets resultat		1 092 350	899 337

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	22 102 913	22 828 164
Summa materiella anläggningstillgångar		22 102 913	22 828 164

Summa anläggningstillgångar

22 102 913

22 828 164

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		262	266
Övriga fordringar		9 651	14 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	149 385	225 710
Summa kortfristiga fordringar		159 298	240 457

Kassa och bank

Kassa och bank		1 476 259	2 186 080
Summa kassa och bank		1 476 259	2 186 080
Summa omsättningstillgångar		1 635 557	2 426 537

SUMMA TILLGÅNGAR

23 738 470

25 254 701

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

811 000

811 000

Fond för yttre underhåll

5 375 145

5 050 145

Summa bundet eget kapital

6 186 145

5 861 145

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 963 623

5 389 286

Årets resultat

1 092 350

899 337

Summa fritt eget kapital

7 055 973

6 288 623

Summa eget kapital

13 242 118

12 149 768

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

9 418 270

12 113 750

Leverantörsskulder

227 291

199 766

Övriga skulder

54 129

60 531

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

796 662

730 886

Summa kortfristiga skulder

10 496 352

13 104 933

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 738 470

25 254 701

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 092 350	899 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		725 251	725 251
Betald skatt		4 830	-17 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 822 431	1 607 147
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4	203
Förändring av kortfristiga fordringar		76 325	-103 609
Förändring av leverantörsskulder		27 525	-83 212
Förändring av kortfristiga skulder		59 374	91 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 985 659	1 512 472
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-243 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-243 750
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-2 695 480	-1 501 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 695 480	-1 501 000
Årets kassaflöde		-709 821	-232 278
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 186 080	2 418 358
Likvida medel vid årets slut		1 476 259	2 186 080

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider för anläggningstillgångar:

Byggnad	67år
Rörinfodfring	5år
Balkonger	67år
Fönsterrenovering	67år
Miljöstation	10år
Cykelgarage	20år
Solceller	20år
IMD-elmätare	15år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostadsrätter	-4 458 086	-4 363 262
Hyror hyreslägenheter	-249 974	-279 856
Hyror parkeringsplatser	-196 490	-197 080
Eldebitering IMD-elmätare	-261 863	-278 234
Hyror cykelgarage	-9 471	-9 207
Försäljning av solel	-15 901	-61 194
Eldebitering laddstolpar	-5 811	-6 753
Övriga intäkter	-23 395	-224 531
	-5 220 991	-5 420 117

Övriga intäkter avser främst uthyrning av förråd 2023.

Övriga intäkter avsåg 2022 dels försäkringsersättning och återbäring från Länsförsäkringar om 63 tkr, dels hyresintäkter för extra förråd om 15 tkr, dels beräknat kommande statligt elstöd för 2022 års elförbrukning om 102 tkr, dels skattereduktion på såld solel under 2020-2021 om 34 tkr.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	219 321	191 518
Rep och underhåll	146 573	1 056 403
Lokalvård	66 519	62 500
El	282 104	488 249
Fjärrvärme	703 081	690 584
Renhållning	125 494	109 642
Snöröjning	153 437	56 109
Porttele	24 675	7 570
Fastighetsförsäkring	142 101	138 395
Kabeltv	220 983	204 115
Trädgårdskostnader	168 640	11 914
Fastighetsskatt	138 477	143 546
Förbrukningsinventarie	32 029	2 934
Förbrukningsmateriel	6 951	3 454
Övriga kostnader	5 902	5 904
Vatten och avlopp	241 749	210 978
	2 678 036	3 383 815

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonomiskförvaltning	99 133	92 674
Konsultkostnader	116 117	0
Revisionsarvoden	16 250	16 250
Övriga föreningskostnader	18 938	11 990
	250 438	120 914

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	126 200	121 398
Sociala kostnader och pensionskostnader	17 420	15 661
Vicevärsarvode	36 000	36 000
Lön/bilersättning	3 350	1 452
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	182 970	174 511

Not 6 Rörinfodring

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	3 905 954	3 905 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 905 954	3 905 954
Ingående avskrivningar	-3 612 000	-3 316 000
Årets avskrivningar	-293 954	-296 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 908 000	-3 612 000
Utgående redovisat värde	0	293 954

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
	16 765 892	16 522 142
Inköp		243 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 765 892	16 765 892
Ingående avskrivningar	-4 700 822	-4 541 771
Årets avskrivningar	-161 097	-159 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 859 873	-4 700 822
Utgående redovisat värde	11 903 973	12 065 070

Not 8 Fönsterrenovering

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Ingående avskrivningar	-1 542 000	-1 455 000
Årets avskrivningar	-87 000	-87 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 629 000	-1 542 000
Utgående redovisat värde	4 156 225	4 243 225

Not 9 Balkongrenovering

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Ingående avskrivningar	-1 667 000	-1 567 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 767 000	-1 667 000
Utgående redovisat värde	4 809 552	4 909 552

Not 10 Solceller

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	932 051	932 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	932 051	932 051
Ingående avskrivningar	-144 525	-97 925
Årets avskrivningar	-46 600	-46 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 125	-144 525
Utgående redovisat värde	740 926	787 526

Not 11 Cykelgarage

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 375	305 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 375	305 375
Ingående avskrivningar	-51 200	-38 400
Årets avskrivningar	-12 800	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 000	-51 200
Utgående redovisat värde	241 375	254 175

Not 12 Individuell el

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 562	350 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 562	350 562
Ingående avskrivningar	-75 900	-52 100
Årets avskrivningar	-23 800	-23 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 700	-75 900
Utgående redovisat värde	250 862	274 662

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 465	45 172
Upplupna intäkter Elstöd	0	102 488
Tele 2	56 143	54 170
Vänerförvaltning AB	24 249	0
Lokalvård	17 031	16 250
Medlemsskap bostadsrätterna	0	7 630
Upplupna intäkter	3 497	0
	149 385	225 710

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,49	2024-03-28	9 418 270 9 418 270
Kortfristig del av långfristig skuld			9 418 270

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	3 524	9 661
Arvoden	33 000	0
Sociala avgifter	3 369	15 406
El	57 044	122 271
Snö	88 231	0
Konsultkostnader	15 925	0
VA	39 512	0
Fjärrvärme dec	115 126	110 133
Renhållning dec	10 178	9 237
Upplupen prel.skatt	11 989	11 989
Förskottshyror/avgifter	418 403	452 188
Påm.avgifter	360	0
	796 661	730 885

Karlstad



Sören Nytomt
Ordförande



Stefan Nordeén
Ledamot



Håkan Rhöse
Ledamot, Kassör




Anita Lind
Ledamot, Sekreterare



Boris Flügge
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

10/5 - 2024



Stefan Mott
Godkänd revisor



Hans Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Aktern
Org.nr 773200-0737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aktern för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 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 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 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 revisions sed 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.

Risken 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 Brf Aktern för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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

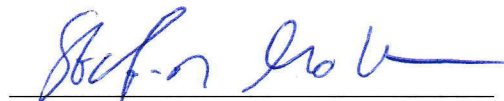
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 10 maj 2024



Stefan Mott
Godkänd revisor



Hans Eriksson
Intern revisor

Valberedningens förslag inför årsmötet BRF Aktern 2024

Ordinarie styrelseledamöter	Valda/period
Sören Nytomt, ordförande	1 år kvar
Håkan Rhöse	1 år kvar
Stefan Nordéen	1 år kvar
Anita Lind	Omval 2 år
Boris Flügge	Omval 2 år
Suppleanter	
Carina Halvardsson	Omval 2 år
Elsie Steiness	1 år kvar
Revisorer	
Hans Eriksson, intern revisor	Omval 1 år
Stefan Mott, extern revisor	Omval 1 år
Valberedning	
Lennart Olsson	Omval 1 år
Michael Winslow	Omval 1 år

Förslag till arvoden för 2024

Arvode för styrelsen	113 000:- (oförändrat)
Arvode för interna revisorn	3 000:- (oförändrat)
Arvode för valberedningen	1000:-/pers (oförändrat)

Arvode för externa revisorn enl. räkning

Alla ovanstående arvoden är exkl. sociala avgifter

Valberedningen föreslår oförändrade styrelsearvoden enl. ovan för 2024.

Not. En extra ersättning för projektet "stambyte och renovering av badrum" har föreslagits av valberedningen. Beslut om extra ersättning togs separat på en extra föreningsstämma.

För valberedningen



Lennart Olsson



Michael Winslow

BILAGA 4

FÖRSLAG TILL STADGAR 2024

för Bostadsrättsföreningen AKTERN

organisationsnummer 773200-0737

Förändringar jämfört med nuvarande stadgar från 2018 är gråmarkerade i kursivtOM FÖRENINGEN

sida 2

- § 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

sida 3

- § 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

sida 5

- § 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

sida 6

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

sida 7

- § 44 Användning av bostadsrätten
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

FÖRVERKANDE

sida 8

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

ÖVRIGT

sida 8

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen [ange föreningens namn]. Styrelsen har sitt säte i Karlstad, Karlstad Kommun

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende 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 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. 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. 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 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 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 fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal 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 avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % 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. Betalning får dock alltid ske genom 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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas 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 som 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. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas 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, samt i förekommande fall åt valberedning, 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 ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. *Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.*

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

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

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

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst

inskränks,

c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,

3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

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

§ 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.

§ 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. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka 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. Underårige 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. Stämmoderförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna 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 över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. *Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.* Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

§ 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.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem 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 om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

§ 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 beslutsför 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. 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 föreningsstämman 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 föreningsstämman. 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 åligganden

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 föreningsstämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämman 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 i stället 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

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 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 lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

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 anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- *undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med*
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar *inklusive nycklar, persiennor, vädringsfilter och tätningslister* samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med *tillhörande karm* genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och *låsanordningar* inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr *med tillhörande karm* genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- *golvvärme med samtliga ingående komponenter,*
- ledningar för vatten och avlopp *samt ventilationskanaler,* till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- *elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.*
- *installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.*
- *ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte*
- 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, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror

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

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

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

§ 37 a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

§ 38 Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren 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, *eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 43*, 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 som exempelvis luftvärmepumpar, *inglasning*, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantenner, *solceller och laddningspunkt* får sättas upp endast efter föreningens 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 *och i förekommande fall återmontera* sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 43 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

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.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

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

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 44 Användning av bostadsrätten

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

§ 45 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

§ 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 följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- *om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler*
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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
- *bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43*

§ 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 tvångsförsäljas 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

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 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. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 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 utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

	Utfall 2023	Utfall 2022	Budget 2024
Rörelseintäkter	kr	kr	kr
3020 Årsavgifter bostadsrätter	4 458 086	4 363 262	4 615 038
3022 Hyror hyreslägenheter/lokaler	249 974	279 856	256 665
3025 Hyror bilplatser	196 490	197 080	201 530
3026 Eldebitering IMD-el exkl. moms	341 480	278 234	281 933
3027 Hyror cykelgarage	9 471	9 207	9 108
3029 Försäljning solel exkl moms	15 901	61 194	15 611
3034 Eldebitering laddstopar exkl moms	5 811	6 753	7 668
3090 Elavräkning återbetalning elstöd	-79 616	0	
3740 Öresutjämning	-6	10	5
3900 Övriga intäkter	23 401	224 521	14 760
Summa rörelseintäkter	5 220 992	5 420 117	5 402 318
Rörelsens kostnader			
4110 Fastighetsskötsel/bolag	-219 321	-191 518	-224 527
4120 Lokalvård, bolag	-66 519	-62 500	-68 124
4200 Reparation och underhåll	-146 573	-1 056 403	-7 178 843
4216 Porttelefon	-24 675	-7 570	-48 000
4610 El (moms på eldebitering avdragen)	-282 104	-488 249	-312 600
4620 Fjärrvärme	-703 081	-690 584	-759 240
4630 Vatten och avlopp	-241 749	-210 978	-295 417
4640 Renhållning/sophämtning	-125 494	-109 642	-126 000
4650 Snöröjning	-153 437	-56 109	-90 000
4710 Fastighetsförsäkring	-142 101	-138 395	-152 461
4760 Kabel-tv, bredband	-220 983	-204 115	-228 628
4790 Trädgårdskostnader	-168 640	-11 914	-165 500
4800 Fastighetsskatt	-138 477	-143 546	-143 868
Drift och underhåll	-2 633 154	-3 371 524	-9 793 208
5190 Diverse övr kostnader	-5 902	-5 904	-6 000
5301 Förbrukningsinventarier	-32 029	-2 934	-340 400
5460 Förbrukningsmaterial	-6 951	-3 454	-7 000
Övriga driftskostnader	-44 882	-12 292	-353 400
6420 Revisionsarvoden	-16 250	-16 250	-18 000
6480 Förvaltningskostnader	-99 133	-92 674	-103 496
6485 Konsultkostnader	-116 117	0	-210 000
6990 Övriga föreningskostnader	-18 938	-11 990	-18 100
Förvaltningskostnader/arboden	-250 438	-120 914	-349 596
7010 Lön fastighetsskötsel	-11 200	-11 200	-11 200
7210 Vicevärds arvode	-36 000	-36 000	-36 000
7240 Styrelse/valberedning	-115 000	-110 198	-165 000
7330 Bilersättning skattefri	-3 350	-1 452	-2 000
7510 Socialförsäkringsavgifter	-17 420	-15 661	-27 000
Löner och ersättningar	-182 970	-174 511	-241 200

	Utfall 2023	Utfall 2022	Budget 2024
7822 Avskrivning byggnad	-152 046	-150 000	-150 000
7830 Avskrivning balkonger	-100 000	-100 000	-100 000
7837 Avskrivning fönsterrenovering	-87 000	-87 000	-87 000
7847 Avskrivning stammar/relining	-293 954	-296 000	0
7849 Avskrivning värmesystem	-9 051	-9 051	-9 051
7912 Avskrivning solceller	-46 600	-46 600	-46 600
7915 Avskrivning cykelgarage	-12 800	-12 800	-12 800
7916 Avskrivning IMD	-23 800	-23 800	-23 800
Av- och nedskrivningar	-725 251	-725 251	-429 251
Summar rörelsekostnader	-3 836 695	-4 404 491	-11 166 655
Rörelseresultat	1 384 297	1 015 626	-5 764 337
8300 Ränteintäkter	3 665	358	1 550
8400 Räntekostnader	-295 612	-116 647	-459 189
Summa finansiella poster	-291 947	-116 289	-457 639
Resultat efter finansiella poster	1 092 350	899 337	-6 221 977

Planerade åtgärder 2024

Avfuktning/fläkt i kryppgrund byte	10 000
Installation avstängningsventiler 3/lgh	95 938
Relining av WC stammar 54 lgh 4:or mm	333 530
Trappautomat 15 och 33	5 000
Stambyte 1/3-del av 33 Mkr	6 600 000
Kretskort för porttelefoni	24 000
Elbilsladdare, installation uttagsskåp P-plats 84-85	25 000
Sandlåda Formbar leksand, påfyllning 5-10 cm	10 000
Målning/rep av trädgårdsmöbler	7 500
Byte av trästaket mot skolan	60 000
Tvättutrustning byte	149 400
Digitala infotavlor i trapphusen	150 000
	Summa 2024
	7 470 368
Åtgärder enligt underhållsplanen 2025	26 516 270
Åtgärder enligt underhållsplanen 2026	964 970
Åtgärder enligt underhållsplanen 2027	239 945
Åtgärder enligt underhållsplanen 2028	1 196 935
	Summa 2024-2028
	28 918 120

Finansieringsplan 2024-2128

Kassabehållning 2023-12-31	1 476 545
Låneskuld 2023-12-31	9 418 270
Amortering på löpande lån 2024	-94 920
Upplåning för stambyte 2024	5 000 000
Amortering på ny upplåning 2024 5,2 mkr 1% 3 mån	-12 500
Kassabehållning 2024-12-31	576 117
Amortering på löpande lån 2025	-94 920
Upplåning för stambyte 2025	26 200 000
Amortering på ny upplåning 2025	-311 875
Kassabehållning 2025-12-31	663 176
Amortering på löpande lån 2026	-94 920
Upplåning för stambyte 2026	1 800 000
Amortering på ny upplåning 2026	-321 000
Kassabehållning 2026-12-31	493 020
Amortering på löpande lån 2027	-424 920
Kassabehållning 2027-12-31	818 370
Amortering på löpande lån 2028	-424 920
Kassabehållning 2028-12-31	292 824
Låneskuld 2028-12-31	40 638 295