

Till Brf Akterns medlemmar

Kallelse till föreningsstämma 2018

Tid Tisdagen den 17 april kl. 18.00
Plats Orrholmsskolans bespisningslokal

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid årsstämman
- 3 Val av sekreterare vid årsstämman
- 4 Godkännande av dagordning
- 5 Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeordning utlyst
- 7 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning enligt bilaga 1
- 9 Föredragning av revisorernas berättelse enligt bilaga 2
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning enligt bilaga 1 sid 7-8
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- 13 Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
- 14 Fastställande av budget för 2018
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter enligt bilaga 3
- 16 Val av revisorer enligt bilaga 3
- 17 Val av valberedning
- 18 Styrelsens förslag till ändring av föreningens stadgar som överensstämmer med Bostadsrätternas mönsterstadgar 2018 version 1, enligt bilaga 4
- 19 Av föreningsmedlem anmält ärenden till årsstämman
 - Robert Josephsson 3 motioner enligt bilaga 5
 - Daniel och Staffan Ränkedal 1 motion enligt bilaga 6
 - Lilian Svärd 1 motion enligt bilaga 7
 - styrelsens förslag till beslut i resp. ärende enligt bilaga 8
- 20 Stämmans avslutning.
- 21 Info från styrelsen och övriga frågor som inte protokollförs
 - föreningens informationspärm
 - föreningens försäkring gällande gemensamt bostadstillägg
 - övriga frågor
- 22 Förtäring
 - smörgåstårta med dryck och mingel

Karlstad den 27 mars 2018
Styrelsen

Tillägg

- Formulär för fullmakt bifogas kallelsen på efterföljande sida

Tillägg
– Formulär för fullmakt bifogas kallelsen på
efterföljande sida

Fullmakt

Härmed befullmäktigar undertecknad att

.....
(namn på den som får rösta)

får utöva min rösträtt på brf Akterns föreningsstämma 2018-04-17

Karlstad den

.....
(underskrift)

Bevittnas:

.....

.....
Namnförtydligande

Brf Aktern
Org nr 773200-0737

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2006-05-08.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet Aktern 1 i Karlstads kommun består av 5 flerbostadshus med en tomtareal på 18 400 kvm som föreningen äger. På tomten finns miljöstation, lekpark, grillplats och 3 sittgrupper anlagda. Bostadshusen uppfördes 1965-1966.

Lägenhetsfördelning:

Bostadsrätter		total bostadsyta	Hyresrätter		total bostadsyta
3 rok	4 rok		1 rok	2 rok	
36 st	54 st	8302 kvm	1 st	2 st	150 kvm

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Samtliga hyresrätter har varit uthyrda under året. Föreningen hade vid årets slut 120 medlemmar. Medlemsregister finns på hemsidan aktern.bostadsraterna.se

Lokaler

2 st lokaler på totalt 183 kvm har varit uthyrda under året.
1 st lokal på 30 kvm används som föreningslokal/gästlägenhet.

Parkeringsplatser

103 st
- 50 st med eluttag, varav 47 st uthyrda vid årets slut.
- 48 st utan eluttag, alla uthyrda vid årets slut.
- 6 st besöksplatser, varav en för hemtjänsten.

Miljöstation

Ett separat sophus finns där specifikt avfall från hushållen kan lämnas i därför avsedda behållare.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel har under året utförts av HSB enligt avtal.

Taxeringsvärde

Byggnad 56 501 tkr
Mark 23 277 tkr

Verksamheten under året

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-18 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

			Vald t.o.m årsstämman
Sören Nytomt	Ledamot	Ordförande	2019
Elsie Steiness	Ledamot	Sekreterare	2019
Anita Lindh	Ledamot		2018
Jan Olsson	Ledamot		2018
Anders Bladh	Ledamot	avgått 2017-12-31	
Håkan Rhöse	Suppleant		2018
Anette Lundin	Suppleant		2019

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 73 330 kr För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer

Externrevisor Stefan Mott, LR-Revision
Internrevisor Hans Eriksson
Arvode till revisorer har utgått med 10 750 kr.

Utförda åtgärder

Trädgårdsprojekt 1 357 900 kr, tillkommer 169 000 kr 2018.
- Stämman godkände 2017-05-23 en budgetram på 1 400-1 900 tkr för projektet på 1 alt. 2 år.
Reparationer och underhåll 124 396 kr
Utbyte av maskiner 69 761 kr

Under året har föreningen fått tillgång till en egen hemsida via internet med adress aktern.bostadsratterna.se Hemsidan syfte är att informera medlemmarna om föreningens verksamhet. Viss information är till för fastighetsmäklare och eventuella köpare av bostadsrättslägenhet i föreningen.

Avtal

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal avseende:

Fastighetsskötsel	HSB
Fjärrvärme	Karlstads Energi
El	Karlstads Energi
Vatten och avlopp	Karlstad Kommun
Sophämtning	Karlstad Kommun

Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Kabel-tv, bredband, telefoni	ComHem
Portsystem, tvättstugebokning	Certego
Ekonomisk förvaltning	Vänerförvaltning AB
Vice värd	Elsie Steiness

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomslutning	4 437	4 385	4 119	4 163
Årets resultat	59	88	529	539
Resultat exkl. avskrivningar	793	623	1 015	1 025
Dispositionsfond	791	1 028	824	611
Fond för yttre underhåll	4 775	4 450	4 125	3 800
Balansomslutning	26 366	26 159	26 732	26 148
Nyckeltal				
Soliditet (god är över 25%)	24,4 %	24,3 %	26,1 %	22,0 %
Likviditet (god är 120-150%)	139 %	148 %	250 %	385 %

Fastighetslån (tkr)	Räntsats 31/12	Bundet till	Lånebelopp 2017-12-31	Amortering 2017
Swedbank Hypotek	0,36%	90 dagar	1 050	0
SBAB	0,83%	90 dagar	2 796	26
Swedbank Hypotek	1,031%	90 dagar	4 248	118
SBAB	2,24%	2018-06-27	5 100	200
SBAB	0,85%	90 dagar	5 300	100

Lånen förfaller inom 5 år.

2017-04-26 fick föreningen ett låneavtal med Swedbank lånet på 4 360 tkr till en ny räntesats från 3,58% till 1,031% löpande på 90 dagar. Räntekostnaderna har minskat 128 tkr jämfört med föregående år.

Årsavgifter

Totalt inbetalda årsavgifter uppgick till 4 038 tkr vilket motsvarar 486 kr/kvm i bostadsrättsyta.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift har erlagts med 130 tkr.

Likvida medel

Vid årets slut uppgick likvida medel till 1 879 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk redovisning, hyror och medlemsregister m.m. har handlagts av Vänerförvaltning AB.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Balkongrenovering	5	5 409 552	5 509 552
Fönsterrenovering	7	4 678 225	4 765 225
Maskiner och inventarier	8	17 500	35 000
Rörinfodring	10	1 633 954	1 789 954
Miljöstation	9	48 756	72 756
Mark		7 941 125	7 941 125
Byggnader	6	4 639 245	4 789 245
		<hr/>	<hr/>
		24 368 357	24 902 857
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		24 368 357	24 902 857
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		903	43 890
Skattefordran		11 701	15 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	106 378	104 681
		<hr/>	<hr/>
		118 982	164 525
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Fasträntekonto		1 039 900	537 122
Bank		838 877	554 486
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 997 759	1 256 133
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		26 366 116	26 158 990

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		811 000	811 000
Föreningens fond för yttre underhåll		4 775 146	4 450 145
		<u>5 586 146</u>	<u>5 261 145</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		791 334	1 027 889
Årets vinst		58 573	88 446
		<u>849 907</u>	<u>1 116 335</u>
Summa eget kapital		<u>6 436 053</u>	<u>6 377 480</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		18 494 491	18 938 122
		<u>18 494 491</u>	<u>18 938 122</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		657 036	391 000
Personalens källskatt		35 324	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	368 719	86 936
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror		374 493	365 452
		<u>1 435 572</u>	<u>843 388</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 435 572</u>	<u>843 388</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>26 366 116</u>	<u>26 158 990</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 461 045	23 461 045
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	58 573	88 446
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	534 500	534 500
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	593 073	622 946
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	45 544	-27 859
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	592 184	-220 148
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 230 801	374 939
Investeringsverksamheten		
Ombyggnad till lägenheter 2016	-	-1 368 578
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 368 578
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-443 631	-441 673
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-443 631	-441 673
Årets kassaflöde	787 170	-1 435 312
Likvida medel vid årets början	1 091 607	2 526 919
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 878 777	1 091 607

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,5%
Rörinfodring	4,0%
Balkonger	1,5%
Fönsterrenovering	1,5%
Miljöstation	10%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Årsavgifter/hyror

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	4 037 682	4 038 912
Hyror	283 050	240 102
Bilplats	109 490	100 870
El debitering	7 194	4 396
Övrigt	-	14 746
Summa	4 437 416	4 399 026

Not 3 Övriga kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvode teknisk förvaltning	275 350	263 066
Rep och underhåll	70 622	1 073 055

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
El	88 011	92 958
Värme	706 195	740 202
Vatten och avlopp	190 922	187 432
Renhållning	85 199	74 769
Snöröjning	12 871	70 108
Porttel	35 401	-
Fastighetsförsäkring	105 334	105 636
Kabeltv	196 993	194 568
Trädgårskostnader	1 376 273	74 528
Fastighetskatt	130 130	133 190
Konsultkostnader	8 344	111 985
Förbrukningsinventarier	69 761	-
Övriga driftskostnader	-	29 598
Administrationskostnader	18 812	4 018
Tel och porto	-	3 628
Revisionsarvode	10 750	10 750
Arvode för ek förvaltning	88 547	81 360
Summa	<u>3 469 515</u>	<u>3 250 851</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvoden	73 330	72 347
Vicevärdarvoden	30 000	50 000
Sociala kostnader	17 666	22 622
Summa	<u>120 996</u>	<u>144 969</u>

Not 5 Balkongreovering

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Utgående anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Ingående avskrivningar	-1 067 000	-967 000
Avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående avskrivningar	-1 167 000	-1 067 000
Utgående restvärde	5 409 552	5 509 552

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 821 704	6 821 704
Inköp/aktiveringar/ombyggnad till lägenheter	1 759 313	1 759 313
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 581 017	8 581 017
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 791 771	-3 641 771
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 941 771	-3 791 771
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 639 246</u>	<u>4 789 246</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 501 000	56 501 000
Taxeringsvärde mark	23 277 000	23 277 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	79 778 000	79 778 000

Not 7 Fönsterrenovering

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Ingående avskrivningar	-1 020 000	-933 000
Årets avskrivningar	-87 000	-87 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-1 107 000	-1 020 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde	4 678 225	4 765 225

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-65 000	-47 500
Avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående avskrivningar	-82 500	-65 000
Utgående restvärde enligt plan	17 500	35 000

Not 9 Miljöstation

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	204 756	240 756
Utgående anskaffningsvärden	240 756	240 756
Ingående avskrivningar	-168 000	-144 000
Årets avskrivninga	-24 000	-24 000
Utgående avskrivningar	-192 000	-168 000
Utgående restvärde enligt plan	48 756	72 756

Not 10 Rörinfodring

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 905 954	3 905 954
Utgående anskaffningsvärde	3 905 954	3 905 954
Ingående avskrivningar	-2 116 000	-1 960 000
Åretsavskrivningar	-156 000	-156 000
Utgående avskrivningar	-2 272 000	-2 116 000
Utgående restvärde enligt plan	1 633 954	1 789 954

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	35 513	34 310
Comhem	49 685	49 785
Vänerförvaltning AB	21 180	20 586
Summa	<u>106 378</u>	<u>104 681</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	20 000	61 700
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	13 560	-
El	20 000	20 000
HSB	200 000	-
Fjärrvärme	110 043	-
Övriga poster	116	236
Summa	<u>368 719</u>	<u>86 936</u>

Karlstad _____

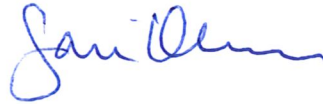
Sören Nytomt
Ordförande



Elsie Steiness
Sekreterare



Jan Olsson
Ledamot



Anita Lindh
Ledamot



Vår revisionsberättelse har avgivits 20180326



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 2017.

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 2017-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningståtgärder 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aktern för räkenskapsåret 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

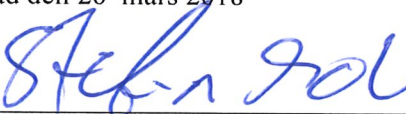
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 26 mars 2018


Stefan Mott
Godkänd revisor


Hans Eriksson
Intern revisor

**Valberedningens förslag till styrelse och revisorer att väljas
Vid Brf Akterns årsstämma 2018.**

Ordinarie ledamöter

Sören Nytomt	1 år kvar
Elsie Steiness	1 år kvar
Anita Lind	2 år omval
Jan Olsson	2 år omval
Håkan Rhöse	1 år fyllnadsval efter Anders Bladh

Suppleanter

Anette Lundin	1 år kvar
Gazmend Mustafa	2 år nyval

Revisorer

Stefan Mott	1 år omval
Hans Eriksson	1 år omval

Inga-Britt Karlsson

Gunilla Runesson

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Aktern
med organisationsnummer 773200-0737

OM FÖRENINGEN

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

FÖRENINGSTÄMMA

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

STYRELSE OCH REVISION

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

FÖRVERKANDE

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

ÖVRIGT

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

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Aktern. 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 landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

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

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

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

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

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna 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.

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

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 mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

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

14 § Extra föreningsstämma

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

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

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

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

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

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

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress. Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen istället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post. Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

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. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

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

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

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

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

19 § Röstning

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

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

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att 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. 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 tryggsätt.

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 föreningsstämma 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 tryggsätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

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

29 § Firmateckning

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

30 § Styrelsens 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 föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna

ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande dataskyddslagstiftning (GDPR).

- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

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 det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningsen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevvinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren 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, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- 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
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

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

37 § Brand- och vattenledningsskador

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

38 § Balkong, altan och takterrass

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

39 § Felanmälan

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

40 § Gemensam upprustning

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

41 § Vanvård

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

42 § Övriga anordningar

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

43 § Förändring i lägenhet

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

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. 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 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till

hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

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

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företräddare 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 bland annat 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 avvikelserna 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

- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 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

50 § Hinder för förverkande

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

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

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

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

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

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

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

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.

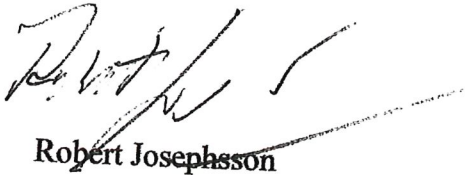
①

Motion om skylt 'Privat område - hundrastning ej tillåten'

För flera år sedan aktualiserades denna fråga på årsstämman. Sedan dess har rastandet av hundar blivit än mer frekvent utmed häcken mot Näbbgatan.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att snarast agera i denna fråga.

2018-03-04



Robert Josephsson

Motion om 'information'.

②

När vi för 9 år sedan flyttade in i föreningen fick vi med jämna mellanrum information om aktuella händelser som berörde föreningen och medlemmarna.

Informationsflödet har varit något oregelbundet - toppåret ²⁰¹¹ 1911 mottog medlemmarna 7 INFO, sedan har flödet minskat för att helt utebli under de senaste två åren.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att minst 3 gånger årligen informera medlemmarna om aktuella och kommande händelser som berör föreningen.

2018-03-04



Robert Josephsson

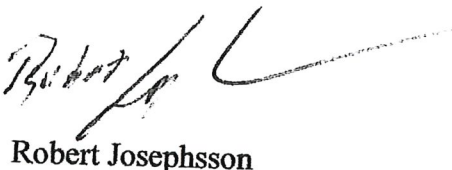
Motion om 'genomfartstrafiken'.

③

Gångvägarna inom föreningen används inte bara för att nå fastigheterna - 'huvudstråket' förbi husen 3, 4 och 5 har i allt större utsträckning förvandlats till en genomfartsväg.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag undersöka möjligheten placera någon form av hinder som förhindrar andra än postbilen att utnyttja denna möjlighet.

2018-03-04



Robert Josephsson

3

BILAGA 6

Motion till årsstämma 17/4 2018

Ramlås till cykelförråd

De två planerade cykelförråden bör förstärkas med möjlighet till ramlåsning. Ett ramlås innebär att cyklisten kan låsa fast cykelramen i ett fast objekt. Ett vanligt cykelställ erbjuder enbart låsning i cykelhjulet. Tjuven kan med lätthet stjäla en cykel som är låst i ett vanligt cykelställ genom att skruva loss cykelhjulet och sedan frakta bort resten av cykeln. Ett ramlås förhindrar detta.

Cykelförråden kommer troligen nyttjas av frekventa cykelpendlare vilket innebär att det kommer finnas värdefulla premiumcyklar parkerade i förråden som kräver extra stöldskydd. Eftersom det nyligen varit inbrott i vårt låsbara källarutrymme kan vi inte försäkra oss om att cyklarna står säkra i ett cykelförråd med ett vanligt cykelställ. Men om det finns möjlighet att låsa fast cykelramen i ett fast objekt blir cyklarna i princip stöldsäkra. Detta behövs eftersom cyklar ofta blir stulna i vårt område.

Det finns olika sätt att ramlåsa en cykel på och vi bör undersöka vilken lösning som är bäst för ett förråd, nedanför är några exempel på hur ett ramlås kan se ut.



Daniel Ränkedal
Staffan Ränkedal
Tullhusgatan 17

5

Motion till Årsmötet i Brf Aktern 2018

Motion ang. byte av brandvarnare

Utgår ifrån att brandvarnarna samt uppsättning har föreningen bekostat. Eftersom sista utgångs datum är 2/3 2016, så föreslår jag att dessa bytes ut till nya inom snar framtid.

Lilian Svärd
Tullhusgatan 39

Förslag till beslut avseende till föreningsstämman inkomna motioner

Motion 1 om skylt "Privat område – hundrastning ej tillåten"

Styrelsens förslag: att placera en skylt "Privat område" på nämnda plats.

Styrelsen förslår föreningsstämman att tillstyrka styrelsens förslag

Motion 2 om "information"

Styrelsen förslår föreningsstämman att avslå motionen

Motivering: Styrelsen har och kommer fortsättningsvis att, i lämplig omfattning, delge föreningsmedlemmarna väsentlig information.

Motion 3 om "genomfartstrafiken"

Styrelsen förslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motivering: Gångvägarna måste hållas öppna, förutom för postfordon, även för t.ex. föreningsmedlemmarnas fordon, utryckningsfordon, sjuktransporter, snöröjning och flyttfordon.

Motion 4 om "ramlås till cykelförråd"

Styrelsen förslår föreningsstämman att avslå motionen.

Motivering: De planerade cykelförråden är försedda med låsbara dörrar.

Motion 5 om "byte av brandvarnare"

Styrelsens förslag: att till resp. lägenhet tillhandahålla 2 st brandvarnare försedda med lithiumbatteri med en livslängd på 8-10 år. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för uppsättning, årlig funktionskontroll och därefter för byte av batteri eller brandvarnare.

Styrelsen förslår föreningsstämman att tillstyrka styrelsens förslag

Budget 2018 för brf Aktern

Versiondatum 2018-03-20

	Utfall 2017	Utfall 2016	Budget 2017	Budget 2018
Rörelseintäkter				
3020 Årsavgifter	4 037 682	4 038 912	4 039 000	4 202 472
3022 Hyror	283 050	240 102	285 000	288 228
3025 Bilplats/garage	109 490	100 870	100 000	110 000
3026 El debitering	7 200	5 400	0	7 200
3740 Öresutjämning	-6	-4	0	
Årsavgifter mm	4 437 416	4 385 280	4 424 000	4 607 900
3900 Övriga intäkter	0	13 746	0	7 000
Övriga rörelseintäkter	0	13 746	0	7 000
Summa rörelseintäkter	4 437 416	4 399 026	4 424 000	4 621 900
Rörelsens kostnader				
4110 Fastighetsskötsel/bolag	-274 881	-261 873	-273 000	-286 000
4120 Lokalvård, bolag	-469	-1 193	0	-1 000
4200 Reparation och underhåll	-70 622	-403 586	-400 000	-190 000
4201 Relining				-210 000
4212 Takarbeten	0	-728 719	0	0
4216 Porttelefon	-35 401	0	0	-85 000
4610 El	-88 011	-92 958	-95 000	-95 000
4620 Bränsle- uppvärmning	-706 195	-740 202	-730 000	-750 000
4630 Vatten och avlopp	-190 922	-187 432	-200 000	-200 000
4640 Renhållning/sophämtning	-85 189	-74 769	-75 000	-90 000
4650 Snöröjning	-12 871	-70 108	-70 000	-70 000
4710 Fastighetsförsäkring	-105 334	-105 636	-111 000	-110 000
4760 Kabel tv kostnad	-196 993	-194 568	-198 000	-200 000
4790 Trädgårdskostnader	-1 376 273	-74 529	-500 000	-700 000
4800 Fastighetsskatt	-130 130	-133 190	-137 000	-136 000
Drift och underhåll	-3 273 291	-3 068 763	-2 789 000	-3 123 000
5190 Diverse övr kostnader	0	-25 375	-51 000	0
5301 Förbrukningsinventarier	-69 761	0	0	-150 000
5310 Handverktyg och redskap	0	-2 737	0	
5460 Förbrukningsmaterial	-89	-1 846	-5 000	-5 000
Övriga driftskostnader	-69 850	-29 958	-56 000	-155 000
6210 Telefon och porto mm.	0	-3 628	-7 000	0
6410 Styrelsearvoden	-73 330	-72 347	-73 500	-75 000
6420 Revisionsarvoden	-10 750	-10 750	-11 000	-11 000
6480 Förvaltningskostnader	-88 546	-81 360	-82 000	-90 000
6485 Konsultkostnader	-8 344	-52 375	-20 000	-70 000
6990 Övriga föreningskostnader	-18 735	-4 018	0	-30 000
Förvaltningskostnader/arvoden	-199 705	-224 478	-193 500	-276 000

2av2

7210 Vicevärds arvode	-30 000	-50 000	-30 000	-36 000
7330 Bilersättning skattefri	-1 795	-1 250	0	-2 000
7350 Övriga personalkostnader	0	0	-3 000	0
7510 Socialförsäkringsavgifter	-15 871	-21 372	-20 000	-16 000
Löner och ersättningar	-47 666	-72 622	-53 000	-54 000
7809 Avskrivning inventarier/maskin	-17 500	-17 500	-17 500	-17 500
7822 Avskrivning byggnad	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
7823 Avskrivning miljöstation	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
7830 Avskrivning balkonger	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
7837 Avskrivning fönsterrenovering	-87 000	-87 000	-87 000	-87 000
7842 Markanläggning Cykelgarage				-30 000
7847 Avskrivning stammar	-156 000	-156 000	-156 000	-156 000
7847 Avskrivning energieffektivisering				-200 000
Av- och nedskrivningar	-534 500	-534 500	-534 500	-764 500
Summar rörelsekostnader	-4 125 012	-3 930 321	-3 626 000	-4 372 500
Rörelseresultat	312 405	468 705	798 000	249 400
Finansiella poster				
8300 Ränteintäkter	2 779	4 315	0	3 000
Ränteintäkter och liknande	2 779	4 315	0	3 000
8400 Räntekostnader	-256 610	-384 574	-300 000	-206 000
Räntekostnader och liknande	-256 610	-384 574	-300 000	-206 000
Summa finansiella poster	-253 831	-380 259	-300 000	-203 000
Resultat efter finansiella poster	58 573	88 446	498 000	46 400
8874 Avsättning till yttre fond	-325 000	0	-325 300	-325 000
Bokslutsdispositioner	-325 000	0	-325 300	-325 000
Resultat före skatt	-266 427	88 446	172 700	-278 600
Resultat efter skatt	-266 427	88 446	172 700	-278 600

Blad1

Planerade åtgärder 2018

Belopp i tkr

Versiondatum 2018-03-20

2018

Fastighet	Belägenhet	Åtgärder ingående i budget	Kostnad
Hus 1-5	90 lägenheter	byte av brandvarnare	35
Hus 1	krypgrund	rasskydd	30
	5 lägenheter	relining av avloppssystem	210
Mark	trädgård	färdigställande av trädgårdsprojektet	169
Hus 1-5	Entréer, gångvägar	justering av plattor och asfaltering	369
Hus 1-5	Entréer	om målning av entrétak	20
Mark	gångväg hus 4-5	2 st belysningsstolpar, 1 st lampbyte	32
Mark	trädgård	utemöbler	30
Mark	trädgård	grill	15
Mark	trädgård	sandrening	28
Hus 3	tvättstuga3	tvättmaskin	30
Hus 3	Tvättstuga 2	torktumlare	40
Hus 3	Tvättstuga 2	avfuktare	40
Hus 1-5		energideklaration enl. lagkrav	23
Hus 1-5		energikarläggning	24
Mark		uppförande av cykelgarage, investering 300	30
Hus 3	föreningslokal	duschrum	10
	tvättstugor	tidsbokning via webben/hemsidan	20
Mark	parkeringsplatser	asfaltering, justering avrinning	50
Hus 1-5		energieffektivisering, investering 2000	200
Summa			1405

Planerade projekt 2018**Energieffektivisering**

	Investering	Payoffår
Solceller på taken inkl. ombyggnad av elsystemet	500-1200	8-12
Styrssystem för fjärrvärmecentralerna	300	4-5
Injustering av värmesystemet	150-300	7-10
Individuell vattenmätning	300	8-10
Bergvärme	800-1500	8-12
Laddstolpe för fordon per st.	45	

Summa 2095-3645**Framtida idéer**

inglasad altan/lusthus

Gym med bastu tidigast om 1-2 år