

Brf Stjärnehus 3 i Malmö
Org nr 769611-7915

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Styrelsens sammansättning

Lena Svenson	Ordförande
Karolina Boman	Sekreterare
Ken-Inge Hansson	Ledamot
Ilona Hollsten	Ledamot

Christin Hjortsberg	Suppleant
Marcus Martin	Suppleant
Katarina Olin	Suppleant
Anna Ottosson	Suppleant
Walter Rössler	Suppleant

Valberedning

Yasmin Andreassen, 9 a
Karam Chammas, 9 b
Anna Spirén, 9 c

Revisor

Mikael Cressy, A& C Revisionsbyrå

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2012.

Verksamhetens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningen förvärvade fastigheten Stjärnehus 3 den 29 april 2008 av Alecta till en köpeshilling om 132 MSEK, exklusive förvärvskostnader.

Lägenhetsfördelning

1 rok	4 st
2 rok	43 st
3 rok	39 st

Antalet lägenheter uppgår vid årets slut till 86 stycken (86), varav 11 stycken (11) lägenheter är hyresrätter.

Total lägenhetsyta uppgår vid årets slut till 6249 kvm (6142).

Antal lokaler och lager uppgår vid årets slut till 6 (6) stycken.

Total lokalyta uppgår vid årets slut till 483 kvm (473).

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Lars Hansson i Skåne AB har tagit hand om den löpande fastighetsskötseln.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Folksam.

Ekonomi

Trots ett negativt resultat har föreningen ett positivt kassaflöde. Årsavgifterna utgår per balansdagen i genomsnitt med 598 kr/kvm. Styrelsen har fattat beslut om en höjning av årsavgifterna med 4 % från 1 januari 2013.

Försäljning av vakanta lägenheter

Under året har föreningen sålt två lägenheter, dvs

- ett f.d. kontor beläget på 8:e våningen vid husets södra gavel. Efter renovering och bostadsanpassning såldes lägenheten i mars 2012.
- ett f.d. kontor beläget på 8:e våningen vid husets södra gavel. Efter renovering och bostadsanpassning såldes lägenheten i augusti 2012.

Vakanta lägenheter har sålts i så snabb takt som varit möjligt med hänsyn tagen till konjunktur och lägsta godtagbara standard.

Styrelsen har inställningen att de lägenheter som föreningen bjuder ut till försäljning inte bör vara i nedgången skick eller i övrigt ge intryck av bristande underhåll. Styrelsen renoverar därför lägenheter med eftersatt invändigt underhåll för att uppnå en godtagbar grundstandard.

Per 31 december 2012 var 75 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 11 lägenheter upplåtna med hyresrätt, vilket ger en anslutningsgrad på 87,2 (84,9) procent.

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen genomfört:

- renovering av ventilationssystemet
- renovering av värmesystemet
- garage- och markrenovering
- tecknat gruppavtal avseende bredband och telefoni, att driftsättas våren 2013
- tecknat kontrakt avseende ny garageport och garagedörrar, att genomföras våren 2013
- tecknat avtal avseende låspassagesystem till garage, att genomföras våren 2013

Övrigt

Pågående rättstvist avseende av föreningen ej slutbetalad faktura i anslutning till Mibabs konkurs. Föreningen kallad till Tingsrättsförhandling mars 2013.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-879 084
Årets resultat före fondförändring	-60 644
Avsättning till underhållsfond	-217 872
	<hr/>
Summa underskott	-1 157 600
Balanseras i ny räkning	<u>-1 157 600</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning	1		
Årsavgifter		3 258 798	3 047 521
Årsavgiftsbortfall		-	-10 590
Hysesintäkter	2	1 638 292	1 715 171
Övriga intäkter	3	547 111	574 800
Summa nettoomsättning		5 444 201	5 326 902
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	4	-229 765	-316 923
Driftskostnader	5	-1 733 788	-1 787 892
Externa rörelsekostnader	6	-206 104	-199 643
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter		-180 328	-172 306
Personalkostnader	8	-125 150	-124 726
Avskrivning av anläggningstillgångar	9, 10, 11	-1 023 473	-890 372
Summa kostnader		-3 498 608	-3 491 862
Rörelseresultat		1 945 593	1 835 040
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		167 061	164 508
Bankkostnader		-4 636	-2 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 168 662	-2 130 278
Summa resultat från finansiella poster		-2 006 237	-1 968 648
Resultat efter finansiella poster		-60 644	-133 608
Skatt, tidigare års taxering		-	52 915
Årets förlust		-60 644	-80 693

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	131 793 682	132 242 626
Fastighetsförbättringar	10	20 929 450	15 991 290
Inventarier	11	180 002	215 032
Pågående arbeten	12	52 707	-
Summa anläggningstillgångar		152 955 841	148 448 948
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		-	43 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	133 842	112 662
Övriga kortfristiga fordringar		138 117	-
		271 959	156 330
Kassa och bank	14	4 137 120	10 673 288
Summa Omsättningstillgångar		4 409 079	10 829 618
SUMMA TILLGÅNGAR		157 364 920	159 278 566

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		85 271 701	83 845 751
Upplåtelseavgifter		11 115 703	9 144 653
Underhållsfond		998 856	780 984
		<u>97 386 260</u>	<u>93 771 388</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-879 084	-580 519
Avsättning till underhållsfond		-217 872	-217 872
Årets förlust		-60 644	-80 693
		<u>-1 157 600</u>	<u>-879 084</u>
Summa Eget Kapital		<u>96 228 660</u>	<u>92 892 304</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	59 964 500	65 182 500
Summa långfristiga skulder		<u>59 964 500</u>	<u>65 182 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		297 706	290 954
Skatteskulder		10 502	-
Övriga kortfristiga skulder		12 219	12 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	851 333	900 064
Summa kortfristiga skulder		<u>1 171 760</u>	<u>1 203 762</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>157 364 920</u>	<u>159 278 566</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		76 000 000	76 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-60 644	-80 693
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	9, 10, 11	1 023 473	890 372
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		962 829	809 679
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-107 103	805
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-40 528	-29 144
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		815 198	781 340
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-5 530 366	-2 251 756
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 530 366	-2 251 756
Finansieringsverksamheten			
Erhållna grundinsatser	15	1 425 950	1 678 825
Erhållna upplåtelseavgifter	15	1 971 050	3 138 875
Amortering av låneskulder	16	-5 218 000	-218 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 821 000	4 599 700
Årets kassaflöde		-6 536 168	3 129 284
Likvida medel vid årets början		10 673 288	7 544 004
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		4 137 120	10 673 288

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Utöver fastighetsskatt är det vissa föreningar som betalar inkomstskatt. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Underlaget för inkomstskatt utgörs av bland annat ränteintäkter som inte hör till fastigheten, utdelning och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter, samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Beskattningsbara underlaget minskas med eventuella tidigare skattemässiga underskott. Föreningen har inget tidigare skattemässigt underskott.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisningarna från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan över 100 år. (För 2012 motsvarar avskrivningen 0,525 % av byggnadens anskaffningsvärde)

Fastighetsförbättringar skrivs av enligt en rak plan över 10 eller 50 år.

Inventarier skrivs av enligt en rak plan över 5 eller 10 år.

Årsavgiftsbortfall

Styrelsen har fattat beslut om att vakanta och uppsagda lägenheter skall säljas som bostadsrätter. Redovisat årsavgiftsbortfall motsvarar avgifterna för de perioder vakanta lägenheter har renoverats, marknadsförts inför försäljning och fram till nya medlemmens tillträdesdatum alternativt fram till räkenskapsårets utgång.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hyreslägenheter	949 770	955 024
Lokaler	394 584	416 447
Garage och parkering	293 938	343 700
Summa	<u>1 638 292</u>	<u>1 715 171</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Kabel-TV	99 693	100 683
Elintäkter	419 884	318 198
Återvunna reserveringar	-	6 964
Förlikningsersättning J. Möller	25 215	150 000
Hyresrabatter	-	-2 978
Övrigt	2 319	1 933
Summa	<u>547 111</u>	<u>574 800</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Löpande R&U, inre allmänt	-59 710	-146 496
Löpande R&U, yttre allmänt	-15 738	-52 975
Löpande R&U, utemiljö	-	-357
Löpande R&U, snöröjning	-20 549	-6 800
Löpande R&U, bostäder	-54 375	-28 174
Löpande R&U, hissar	-14 437	-11 953
Löpande R&U, vattenskador	-41 948	-14 609
Löpande R&U, tvättstuga	-	-13 582
Löpande R&U, grovsopor	-18 600	-9 742
Löpande R&U, garage	-4 408	-22 444
Löpande R&U, övrigt	-	-9 791
Summa	<u>-229 765</u>	<u>-316 923</u>

Not 5 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Uppvärmning	-733 176	-719 865
El	-352 753	-430 916
Vatten och avlopp	-123 692	-175 508
Renhållning	-133 386	-82 867
Fastighetsskötsel och städning	-245 267	-237 922
Kabel-TV	-94 836	-91 236
Försäkringar	-46 961	-45 602
Telefon och porto	-3 717	-3 976
Summa	<u>-1 733 788</u>	<u>-1 787 892</u>

Not 6 Externa rörelsekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ekonomisk förvaltning	-100 404	-97 901
Övrig administration	-3 898	-35 228
Revisionsarvode	-21 645	-20 896
Konsultarvoden	-44 409	-15 250
Övriga kostnader	-35 748	-30 368
	<u>-206 104</u>	<u>-199 643</u>

Not 7 Räntekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader fastighetslån	-2 168 662	-2 129 984
Räntekostnader övrigt	-	-295
Summa	<u>-2 168 662</u>	<u>-2 130 279</u>

Not 8 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Föreningen har under året anlitat uppdragstagare för redovisning- och fastighetstjänster.		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	-107 000	-107 000
Lagstadgade soc. avgifter	-18 150	-17 726
Summa	<u>-125 150</u>	<u>-124 726</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	133 840 151	133 840 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 840 151	133 840 151
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 597 525	-1 154 255
Årets avskrivningar	-448 944	-443 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 046 469	-1 597 525
Utgående restvärde enligt plan	<u>131 793 682</u>	<u>132 242 626</u>
<i>Specifikation av utgående restvärde</i>		
Byggnad	83 540 051	83 988 995
Mark	48 253 631	48 253 631
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 600 000	47 600 000
Taxeringsvärde mark	25 024 000	25 024 000
Summa	<u>72 624 000</u>	<u>72 624 000</u>

Not 10 Fastighetsförbättringar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 455 781	199 193
Omklassificering till från pågående arbeten	-	14 133 334
Årets anskaffningar	5 477 659	2 123 254
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 933 440	16 455 781
Ingående ackumulerade avskrivningar	-464 491	-52 419
Årets avskrivningar	-539 499	-412 072
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 003 990	-464 491
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 929 450</u>	<u>15 991 290</u>
 <i>Specifikation av utgående restvärde</i>		
Undercentral	106 936	126 855
Ventilationsanläggning	361 692	180 685
Vindsisolering	444 325	499 866
Tvättstugan	65 273	73 432
El	2 736 088	2 793 090
VS/Badrum	10 728 615	10 952 127
Vindslägenheter	1 337 373	1 365 235
Garage	4 481 595	-
Värmesystem	667 553	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>20 929 450</u>	<u>15 991 290</u>

Not 11 Inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	263 569	135 067
Årets anskaffning	-	128 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 569	263 569
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 537	-13 507
Årets avskrivningar	-35 030	-35 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 567	-48 537
Utgående restvärde enligt plan	<u>180 002</u>	<u>215 032</u>
<i>Specifikation av utgående restvärde</i>		
Armaturer	91 015	103 420
Fastighetsboxar	36 951	42 230
Mangel & torktumlare	52 036	69 382
	<u>180 002</u>	<u>215 032</u>

Not 12 Pågående arbeten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	-	14 133 334
Årets omklassificeringar	-	-14 133 334
Årets anskaffningar	52 707	-
Utgående ackumulerat restvärde	52 707	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	11 827	11 481
Förutbetalda kabel-TV avgifter	24 354	23 709
Upplupen ersättning, Folksam	-	49 935
Förutbetalda driftskostnader	-	497
Förutbetalda underhållskostnader	2 250	2 225
Upplupen intäktsränta	7 344	-
Upplupna eldebiteringar	84 238	24 815
Övriga fordringar	3 829	-
Summa	<u>133 842</u>	<u>112 662</u>

Not 14 Kassa och bank

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Transaktionskonto	2 633 030	5 473 443
Likviditetsinvest & ränteplaceringar	1 500 000	5 188 119
Övriga bankkonton	-	5 625
Handkassa	4 090	6 101
Summa	<u>4 137 120</u>	<u>10 673 288</u>

Not 15 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2010-12-31	82 166 926	6 005 778	563 112	-694 769	114 250
Insatser	1 678 825	3 138 875			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			217 872	-217 872	
Balansering av föregående års resultat				114 250	-114 250
Årets resultat					-80 693
Eget kapital 2011-12-31	83 845 751	9 144 653	780 984	-798 391	-80 693
Insatser	1 425 950	1 971 050			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			217 872	-217 872	
Balansering av föregående års resultat				-80 693	80 693
Årets resultat					-60 644
Eget kapital 2012-12-31	85 271 701	11 115 703	998 856	-1 096 956	-60 644

Not 16 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u>		
		<u>bunden t.o.m.</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Nordea*	2,126	Rörligt	20 000 000	35 182 500
Nordea	2,700	Rörligt	9 964 500	-
Nordea**	3,600	2014-03-19	20 000 000	20 000 000
Alecta***	0,000	2013-04-29	10 000 000	10 000 000
Totalt			59 964 500	65 182 500

* På ovan lån har föreningen tecknat en ränteswap enligt nedan:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u>		
		<u>bunden t.o.m.</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Nordea Markets	3,410	2015-06-15	15 000 000	15 000 000
			15 000 000	15 000 000

** På ovan lån har föreningen tecknat ett räntetakderivat enligt nedan:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u>		
		<u>bunden t.o.m.</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Nordea Markets	2,860	2013-05-02	20 000 000	20 000 000
			20 000 000	20 000 000

*** Reverslån

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda årsavgifter och hyror	340 002	421 518
Upplupna räntor	134 641	185 671
Upplupna driftskostnader	157 721	122 973
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	129 000	133 000
Upplupet revisionsarvode	21 000	20 000
Upplupna underhållskostnader	66 284	12 313
Övriga upplupna kostnader	2 685	4 589
Summa	<u>851 333</u>	<u>900 064</u>

Malmö 2013-

Lena Svensson
Ordförande

Karolina Boman

Ken-Inge Hansson

Ilona Hollsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-

Mikael Cressy
Godkänd revisor

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö

Antagna den 10 november 2004, ändrade den 26 mars 2008

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Stjärnehus 3 i Malmö.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Malmöhus län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter

13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst 3 och högst 10 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 5 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 10 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andels-tal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av nå-

gon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet


Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.



Lena Svensson



Ilona Höllsten



Anna Spirén