

**Årsredovisning  
För**

**Brf Kungsholm  
726000-0968**

**2022**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter

Brf Kungsholm  
726000-0968

## Förvaltningsberättelse år 2022

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kungsholm, Gesällgatan 9 B, 561 30 Huskvarna får härmed avge följande redovisning för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2022.

### Allmänt om verksamheten och fastigheten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter:

Magnus Stefansson, ordf  
Bengt Nord  
Barbro Törnqvist Carlsson, kassör  
Marcus Fredriksson  
Arvid Luthman

Revisorer:  
Elvira Mezei

#### Ansvarig valberedare

Jovan Subotin

Föreningen äger fastigheten Stansen 8 i Huskvarna med byggnadsår 1944. Bostadsrättsföreningen är en så kallad Åkta Bostadsrättsförening. Taxeringsvärdet uppgår sammanlagt till **16 493 000** kr varav mark 6 000 000 kr. Total bostadsrättsyta 1 302 m<sup>2</sup>. Samtliga 24 lägenheter har upplåtelseform bostadsrätt samt en hyresrätt i form av lokal.  
Årsavgift per m<sup>2</sup> bostadsrättsyta = 581,75 kr/m<sup>2</sup>  
Bankskuld per m<sup>2</sup> bostadsrättsyta = 4 049 kr / m<sup>2</sup>  
Belåningsgrad = 31,96 %  
Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Jönköping. Föreningen har haft en anställd person under verksamhetsåret. Styrelsearvoden har utgått med 7 500 kr. Styrelsen har haft 4 st protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Årsmötet hölls den 28 april 2022.

### Händelser under verksamhetsåret

Förutom löpande förvaltning har följande hänt:  
Byte av stamventiler samt termostatventiler i alla lägenheter, Utfört av Knut Svenssons Rör AB, kostnad: 224 855 kr

Brf Kungsholm  
2022

Översikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	799 710 kr	793 144 kr	797 419 kr	797 384 kr
Resultat efter finansiella poster	138 758 kr	133 388 kr	137 604 kr	-12 079 kr
Soliditet	46,41 %	45,499%	44,52 %	43,36 %

### Resultatdisposition

Undertecknade styrelseledamöter i Brf Kungsholm intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma 2023. Föreningsstämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Årets resultat balanseras i ny räkning.

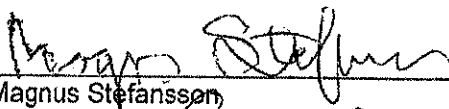
Balanserat resultat	4 499 628 kr
Årets resultat	118 759 kr
Summa	4 618 387 kr

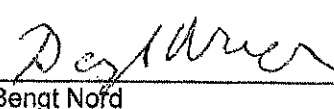
### Redovisningsprinciper

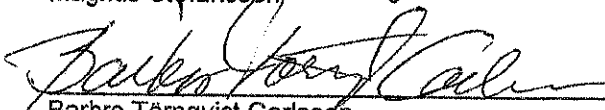
Föreningen tillämpar det allmänna rådet för mindre ekonomiska föreningar BFNAR 2009:1(K2-rådet).

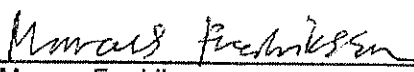
För föreningens ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till bifogade balans- och resultaträkning.

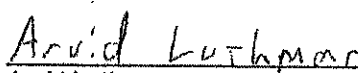
Huskvarna den 28, 2 2023

  
Magnus Stefánsson

  
Bengt Nord

  
Barbro Törnqvist Carlsson

  
Marcus Fredriksson

  
Arvid Luthman

Brf Kungsholm  
2022

**Resultaträkning 2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Intäkter</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medlemsavgifter		762 804	758 128
Hysesintäkter		21 600	21 600
Återbetald skatt		9 694	10 414
Återbetalt från Länsförsäkringar		5 312	2 742
Övrigt		300	260
<b>Summa intäkter</b>		<b>799 710</b>	<b>793 144</b>
<b>Kostnader</b>			
El		19 239	16 245
Fjärrvärme		152 826	149 165
Vatten		47 120	55 104
Renhållning		28 925	28 344
Reparation & underhåll Fastigheten		10 542	18 891
Fastighetsskatt, preliminär		45 660	45 660
Försäkring		32 526	31 992
Fastighetsskötsel	1	11 194	5 756
Trappstädning		19 421	19 230
Kabel-TV		15 908	15 170
Redovisningstjänster		16 500	16 406
Jönköpings stadsnät		7 500	7 500
Bankkostnader		2 497	2 486
<b>Kostnader</b>		<b>409 858</b>	<b>411 949</b>
Arvoden		7 500	5 350
Lön		28 820	31 440
Sociala avgifter		9 675	10 278
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivning byggnad	2	100 000	100 000
Avskrivning installationer		53 445	42 203
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>153 445</b>	<b>142 203</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränta å skattekonto		-29	
Räntekostnader		51 682	58 536
<b>Summa kostnader</b>		<b>660 951</b>	<b>659 756</b>
Avsättning till yttre reparationsfond		20 000	20 000
<b>Årets resultat</b>		<b>118 759</b>	<b>113 388</b>

Kungsholm  
2022

**Balansräkning 2022-12-31**

<b>Tillgångar</b>	<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		5 710 000	5 710 000
Mark		4 500 000	4 500 000
Ack. Avskrivning Byggnad		-1 356 491	-1 215 491
Jönköpings Stadsnät, fiberinstallation		169 643	169 643
Byte av Fjärrvärmecentral		165 499	165 499
Byte av stam- och termostatventiler		224 835	
Ack. Avskrivning byggnadsinstallationer		-129 576	-76 131
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 283 910</b>	<b>9 212 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Företagskonto SEB		802 138	816 038
Skattekonto		1 638	1 609
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>10 087 686</b>	<b>10 030 167</b>
<b>Skulder</b>			
Eget kapital			
Inbetalda insatser		62 814	62 814
Balanserat resultat		4 386 240	4 248 637
Resultat föregående år		113 388	137 603
Årets resultat		118 759	113 388
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>4 681 201</b>	<b>4 562 442</b>
Yttre Reparationsfond	3	100 000	80 000
Långfristiga skulder			
SEB Bolån	4	5 271 860	5 371 860
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda hyresintäkter		34 625	15 865
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>34 625</b>	<b>15 865</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>10 087 686</b>	<b>10 030 167</b>

Brf Kungsholm  
2022

## Noter

- 1 Fastighetsskötsel:
- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Utlägg för trädgårdsskötsel          | 4 000.-  |
| Bokstavssats+toner(skrivare)+ nyckel | 2 434.-  |
| Föreningsavgift – Bostadsrätterna    | 4 760.-  |
|                                      | <hr/>    |
|                                      | 11 194.- |
- 2 Avskrivning av byggnad har gjorts med 100 000 kr.  
Vilket motsvarar gjorda amorteringar för 2022.
- |  |                  |
|--|------------------|
| Avskrivning av Fiber (5 år)                      | 33 928 kr        |
| Avskrivning av Fjärrvärmecentral (20 år)         | 8 275 kr         |
| <u>Avskrivning av termostatventiler ( 20 år)</u> | <u>11 242 kr</u> |
|  | 53 445           |
- 3 Avsättning till yttre reparationsfond har gjorts med 20 000.-
- 4 Lån SEB Bolån 3 085 930 kr räntesats 1.07%,fast till 2024  
Ingen amortering  
Lån SEB Bolån 2 185 930 kr räntesats 0,83%  
amortering 100 000 per år, fast till 2023-07-28

## Inventarier

Tvättmaskin inköpt 2010	restvärde 0.-
Tvättmaskin inköpt 2012	restvärde 0.-
Torktumlare inköpt 2018	restvärde 0.-, kostnadsbokförd direkt. 64 650.-

## Revisionsberättelse för Brf Kungsholm År 2022

Föreningens räkenskaper har granskats och funnits ordentligt bokförda enligt god bokföringssed. Alla utgifter har varit försedda med verifikationer och detsamma gäller för inkomsterna. Företagskontot överensstämmer med räkenskaperna.

Eftersom vi ej funnit anledning till anmärkning mot kassörens eller styrelsens förvaltning, föreslår vi att föreningen beviljar styrelsen full ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huskvarna den 20 / 2 2023

Elvira Mezel  
Elvira Mezel

\_\_\_\_\_

## **Brf Kungsholm Reparationer och underhåll av fastigheten och inventarier.**

### **År**

Före 2009: Ny fasad, Takbyte (1 196 250.-) Balkongrenovering, omdränering och rellning av avloppsstammar.

2009 Genomförd energideklaration

Timerstyrda eluttag till parkeringsplatserna, 7 st

Inköpt "slagborr"

Inköp av trädgårdsmöbler

2013 Slutförd Balkongrenovering med inglasning, kostnad 3 247 727.-

Målning av balkongväggar inkl. balkongdörrar och samtliga fönster på balkongerna och gavlarna.

Byte av fjärrvärmepump. Utfört av Jkpg Energi kostnad, 13 125.-

2014 Byte av avstängningskranar i källaren, till kök och badrum kostnad 36 508.-

I samband med detta gjordes en asbetsanering kostnad, 10 000.-

lordningsställande av Trädgårdens baksida kostnad, 187 500.-

En sotare informerade oss om ventilation i lägenheterna, uppmanade alla att öppna ventilerna som ev. satts igen av olika anledningar.

SPF:s hyra höjdes från 1 624.-/mån till 1 800.-/mån

För att varna för snöoras, inköptes plaststolpar (med fottyngd), plastkätting samt vimplar.

2015 Huskvarna Elhantverkare AB påbörjar installation av ny belysning i trapphus, med kännare,

Jordade vägguttag i källare

Ny servicelåda i uppgång B

Ny mätartavia och ny ledning till tvättstuga.

Ny belysning vid källarentré

Klart 2016. Kostnad enligt offert 70 438 kr.

2016 Ny ledbelysning med kännare i källarens korridorer, kostnad 40 000 kr.

OVK utförd av Skorsten & Vent AB, Vissa anmärkningar måste rättas till

Före 2022(ska göras vart 6:e år).

Återställt badrum i Lgh 23. Var ej åtgärdat efter missförstånd i samband med Renovering av avloppsstammarna.( nu på väg att bli en sanitär olägenhet)

Tvättstugan blev ommålad.

Dörrstängare har monterats på vinden(brandsäkerhet)

2017 Byte av fönster i trappuppgång 9 A 2:a vån.

Samtliga fönster har oljats upp.

2018 Ny tumlare inköpt och installerad av AB Elitservice, 64 650 kr.



Brf Kungsholm forts.

- 2019 Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket.  
Lägenhetspärmar med information om föreningen, samt regler för ägarna av Lägenheterna. Gjordes klara och lämnades till varje lägenhet.  
Wetternet och Jkpg Antenn & Media AB, installerade fiber i alla lägenheter + lokalen, 25 st kostnad 169 000.-  
Lagning och Målning av de 3 trapphusen.Utfördes av Bengts Måleri AB, Kostnad, 181 250 kr  
Taxeringsvärdet höjdes från 9 010 000 kr till totalt 14 095 000 kr.
- 2020 Ny energideklaration upprättades av Anticimex, kostnad 16 299 kr ,  
( vart 10:onde år).  
Beslut fattades att byta fjärrvärmecentral. Offerten från Knut Svenssons Rör Antogs 107 000 kr + moms + saneringskostnad.
- 2021 Byte av fjärrvärmecentral, kostnad 165 499 kr, varav sanering 31 749 kr.  
Reparation av en av tvättmaskinerna kostnad 16 316 kr.
- 2022 Byte av stam- och termostatventiler i alla lägenheter.  
Utfört av Knut Svenssons Rör AB ,kostnad 224 855 kr.

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Kungsholm  
organisationsnummer 726000-0968

2019-04-17 09:56

## OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Boställningskrav
- 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 § Röst rätt
- 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 Kungsholm. Styrelsen har sitt säte i Huskvarna och Jönköpings kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende. 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 får ej förvärva bostadsrätt i föreningen, ej heller upptagas som medlem.

### 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 lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal eller m<sup>2</sup>. 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 nedkyllning 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

påmånelseavgift enligt gällande lagstiftning om inkassokostnader.

## 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 en 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.

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 lottnings 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 betryggande sätt.

## STYRELSE OCH REVISION

### 24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av 5 ledamöter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot 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. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt 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.

### 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 och, om styrelsen så beslutar, även av en ensam firmatecknare.

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

### 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

### 32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

### 33 § Revisor

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

Revisorer 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 rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen 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, brevkast 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 och foder.
- 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 (säkringskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn 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

Föreningsstämman 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, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. 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 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

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 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 giltigt 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 lute 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 kan 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.