

# STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Degeln  
organisationsnummer 779000-0249

2014011503956

## 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
- 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 § Över- och underskott
- 22 § Stämmans protokoll

## STYRELSE OCH REVISION

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

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 34 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 35 § Ytterligare installationer
- 36 § Brand- och vattenledningsskador
- 37 § Komplement
- 38 § Felanmälan
- 39 § Gemensam upprustning
- 40 § Vanvård
- 41 § Tillbyggnad
- 42 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

## ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

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

## FÖRVERKANDE

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

## ÖVRIGT

- 52 § Meddelanden
- 53 § Framtida underhåll
- 54 § Upplösning, likvidation mm
- 55 § Tolkning
- 56 § Stadgeändring

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Björnt Lind*

**21 § Över- och underskott**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

**22 § Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill 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****23 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelsen väljes på ordinarie föreningsstämma, de ordinarie ledamöterna för en tid av två år och suppleanterna för en tid av ett år. Såväl ordinarie ledamöter som suppleanter kunna återväljas. De ordinarie ledamöterna avgå, om de är tre, växelvis en resp. två och om de är fem, växelvis två resp. tre vartannat 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.

**24 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

**25 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

**26 § Beslutförhet och röstning**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet 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. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma.

**27 § 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.

**28 § Firmateckning**

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

**29 § 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 en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka 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 i personuppgiftslagen.

**30 § Utdrag ur lägenhetsförteckning**

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

**31 § Räkenskapsår**

Föreningens räkenskapsår är 1 juli - 30 juni.

**32 § Revisor**

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

**33 § Revisionsberättelse**

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast den 1 oktober.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

*Björns Gavel*

## ÖVRIGT

**52 § Meddelanden**

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

**53 § Framtida underhåll**

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll och inre underhåll.

Till yttre 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.

Till inre fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande högst 2% av årsavgiften.

**54 § 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.

**55 § Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

**56 § 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 har fått 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.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 30 oktober 2013

och

den 5/12 2013

Fagersta den 30 oktober 2013

Bostadsrättsföreningen Degeln

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Fotokopiens överensstämmelse med originalet intygas:

*[Handwritten signature]*

2014011503962

15. Träkolsgrilla på balkong.
16. Spola ned föremål som kan orsaka stopp i avloppet, t ex blöjor, bindor, topps m m.
17. Att vintertid och vid kyla hålla balkongdörrar och fönster öppna längre perioder.
18. Skräpa ned eller föra oväsen i trapphus, ej heller förvara sopor eller annat så att illaluktande odörer förekommer.
19. Tvätta bilen på föreningens område, detta enligt Fagersta kommuns regler.
20. Ha bilen gående på tomgång, (se kommunens regler).

## Husdjur

### Hundar och katter

Hundar och katter kan vara det bästa som finns hos i varje fall ägaren, men de kan också vara ett obehag för grannarna om inte ägaren tar sitt ansvar. Det finns människor som tycker illa om katter och är rädda för hundar. Många är också allergiska mot pälsdjur. Därför är det viktigt att ägarna till dessa sällskapsdjur har dem under kontroll. Att låta en hund eller katt springa lös i ett bostadsområde är ett effektivt sätt att skapa irritation bland grannar.

Att vi i övrigt ser till att grannar och kringboende inte störs av våra djur, vilka de än må vara. Det ökar trivseln i området och minskar det ovetta som öses ut över djuren, men som rätteligen borde östs över dess ägare.

Skällande hundar eller jamande katter som lämnas helt utan tillsyn kan ej accepteras. Framför allt - håll rent efter Era djur. Se till att din hund eller katt också blir en väl ansedd varelse inom bostadsområdet.

### "Ovanliga husdjur"

Har du för avsikt att skaffa ett ovanligt "husdjur" bör du kontakta styrelsen. Vissa husdjur är ej lämpliga inom bostadsområdet.

## B. Särskilda regler för tvättstugorna

Det åligger den som använder sig av tvättstugan:

Att efter tvättpasset väl rengöra maskinerna, sopa och torka golvet. Att i samband med att tvättpasset avslutas hänga nycklar till tvättstugan på den anvisade plats som i ordning gjorts för ändamålet. Och i övrigt följa de regler och anslag som finns i tvättstugan.

## C. Särskilda regler för sophantering

Det är inte tillåtet att kasta miljöfarligt avfall i soptunnor.

För föreningens sophantering gäller i första hand de av

Fagersta kommun utskickade regler. Regler finns att erhålla

Vid Fagersta kommun ( Det åligger föreningens medlemmar och hyresgäster

att noga följa dessa regler. ) Att var och en ser till att

sopor lämnas i för ändamålet uppställda kärl inom föreningen och i kommunens

uppställda stationer. Att grovsopor och elektriska apparater lämnas till sopstationen i kommunen.

## Andrahandsuthyrning

Om Du själv inte bor i lägenheten, utan låter någon annan disponera den, så hyr Du ut den i andra hand. Detta gäller även om Du bara "lånar ut" lägenheten. Prata alltid med vicevärden innan Du försöker hyra ut lägenheten. Styrelsen beslutar sedan vid nästkommande styrelsemöte om tillstånd till uthyrning skall ges eller inte.

När styrelsen har gett sitt tillstånd, måste du skriva ett kontrakt med den som skall hyra.

Kontraktet finns hos vicevärden. Endast föreningens kontrakt gäller.

Tänk på att det är Du som bostadsrättsinnehavare som är ansvarig för lägenheten även när Du hyr ut i andra hand, så det är bra att vara noga med vem Du hyr ut till.

Om styrelsen godkänner att du hyr ut lägenheten i andra hand och du har en garageplats går denna till nästkommande i garagekön från den dagen som andrahands hyresgästen tar över din lägenhet och datum för detta är det som anges på hyreskontraktet.

## Dessa regler ersätter tidigare ordningsregler.

Fagersta 2003-11-24

Styrelsen BRF Degeln

Taisto Alatalo  
Ordförande

Anki Andersson  
sekreterare

Kalle Holmström  
ledamot

Rolf Juring  
ledamot

Tomas Bergström  
ledamot

Årsredovisning för  
**BRF DEGELN**  
779000-0249

Räkenskapsåret  
2013-07-01 - 2014-06-30

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

### Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar.  
Under året har 2 stycken lägenhetsöverlåtelser skett.  
2 st lägenheter fanns i föreningens ägo 2013-12-31.

### Styrelsen samt suppleanter

Taisto Alatalo	ordförande
Ann-Christine Andersson	ledamot
Ronald Berggren	ledamot
Karl-Erik Holmström	ledamot
Ingemar Lindfors	ledamot
Siv Jansson	suppleant
Anna-Carin Lindfors	suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda möten.

Firmatecknare har varit styrelsen, ledamöter 2 i förening.

### Revisor

Revisorer har varit Andreas Botin och Arne Grahn samt Marie Gustafsson som revisorsuppleant.

### Valberedning

Någon valberedning har inte funnits under året.

### Förväntad framtida utveckling

#### Framtida underhåll

Under 2014/2015 skall takarbetet färdigställas, fasadrenovering utföras. Föreningen är enligt Miljökontoret i Avesta skyldiga att separera dagvattnet i separat anläggning, måste ske senast 2015.

#### Ekonomi

Ekonomi har förbättrats delvis av ökade intäkter samt sänkta drift- och räntekostnader.

Budgeten för 2014 visar ett balanserat resultat.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Resultat och ställning

	2014-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2011-06-30	2010-06-30
Nettoomsättning	1 865 118	1 840 069	1 742 192	1 699 333	1 677 659
Rörelseresultat	471 949	406 218	274 186	157 162	230 197
Resultat före skatt	217 697	177 117	15 987	2 066	-1 400
Balansomslutning	4 683 942	4 383 281	5 019 207	4 966 191	5 315 090
Avgiftsbortfall %	0	0	0	0	0

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>	<i>2012-07-01- 2013-06-30</i>
Nettoomsättning	1	1 841 304	1 799 970
Övriga intäkter		23 864	40 099
		<u>1 865 168</u>	<u>1 840 069</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	3	-978 004	-1 048 753
Övriga externa kostnader	4	-87 007	-60 926
Personalkostnader	5	-172 227	-168 191
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-155 981	-155 981
<b>Rörelseresultat</b>		<u>471 949</u>	<u>406 218</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 824	2 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-73 286	-97 942
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>402 487</u>	<u>310 407</u>
Avsättning fonder	13,14,15	-184 790	-133 290
<b>Resultat före skatt</b>		<u>217 697</u>	<u>177 117</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>217 697</u>	<u>177 117</u>



**Balansräkning**

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		138 500	138 500
Reservfond	13	147 500	145 000
		<u>286 000</u>	<u>283 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll	14	1 623 315	1 299 315
Balanserad vinst eller förlust		108 183	92 196
Vinst eller förlust föregående år		7 117	15 987
Årets resultat		217 697	177 117
		<u>1 956 312</u>	<u>1 584 615</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 242 312</u>	<u>1 868 115</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 866 480	1 968 480
		<u>1 866 480</u>	<u>1 968 480</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	17	72 606	66 700
Fond för inre underhåll	15	323 693	309 212
Övriga skulder		28 063	29 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	167 100	141 141
		<u>591 462</u>	<u>546 686</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 700 254</u>	<u>4 383 281</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

	2014-06-30	2013-06-30
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	5 685 400	5 685 400
<b>Summa</b>	<b>5 685 400</b>	<b>5 685 400</b>

**Ansvarsförbindelser**

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

**Noter****Not 1 Nettoomsättning****Intäkternas fördelning**

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Årsavgift bostäder	1 611 474	1 573 050
Hyra lokal	70 230	68 532
Hyror lägenheter	62 400	60 744
Hyror p-platser	30 600	31 200
Hyror garage	60 000	60 000
El intäkter	3 840	3 720
Intäkter Com Hem	2 760	2 724
<b>Summa</b>	<b>1 841 304</b>	<b>1 799 970</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	0	4 881
Vinst vid försäljning av värdepapper	0	35 218
Felräknad skatt från 2012, p g a Skatteverkets ändrade regler	23 814	0
Övriga intäkter	50	0
<b>Summa</b>	<b>23 864</b>	<b>40 099</b>

**Not 3 Drift**

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Reparationer	59 514	70 738
Uppvärmning	504 459	557 157
El	60 690	62 625
Vatten & avlopp	170 514	175 016
Renhållning, sophämtning	46 617	50 369
Kabel TV, Com Hem	55 166	54 680
Fastighetsskatt	31 290	30 820
Fastighetsförsäkring	49 754	47 348
<b>Summa</b>	<b>978 004</b>	<b>1 048 753</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Förbrukningsinventarier / material	20 052	3 702
Fastighetsadministration	55 206	52 159
Föreningsavgifter, Svensk Näringsliv och Bostadsrätterna	9 844	3 976
Övrigt	1 906	1 089
<b>Summa</b>	<b>87 008</b>	<b>60 926</b>

**Not 9 Inventarier och större fastighetsinvesteringar, se bilaga**

	2014-06-30	2013-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 938 851	5 938 851
-Nyanskaffningar, pågående takreovering	1 283 541	0
	<u>7 222 392</u>	<u>5 938 851</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 709 066	-2 553 085
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-155 981	-155 981
	<u>-2 865 047</u>	<u>-2 709 066</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 357 345</b>	<b>3 229 785</b>

**Not 10 Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-06-30	2013-06-30
<i>Övriga fordringar</i>		
Skattekonto	2 899	2 404
<b>Summa</b>	<b>2 899</b>	<b>2 404</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-06-30	2013-06-30
Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring	21 456	19 715
Com Hem Kabel-tv	13 344	13 064
Upplupna inkomsträntor	875	1 688
<b>Summa</b>	<b>35 675</b>	<b>34 467</b>

**Not 12 Kassa Bank**

	2014-06-30	2013-06-30
Handelsbanken		
-Vid årets början	1 052 921	1 323 358
Förändring under året	-811 820	-270 437
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>241 101</b>	<b>1 052 921</b>

**Not 13 Reservfond**

	2014-06-30	2013-06-30
<b>Ingående saldo</b>	<b>145 000</b>	<b>140 000</b>
Uttag under året	0	0
Avsättning enl budget	2 500	5 000
<b>Utgående saldo</b>	<b>147 500</b>	<b>145 000</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2014-06-30	2013-06-30
<b>Ingående saldo</b>	<b>1 299 315</b>	<b>1 199 315</b>
Avsatt från föreg. års resultat	170 000	0
Uttag under året	0	0
Avsättning enl budget	154 000	100 000
<b>Utgående saldo</b>	<b>1 623 315</b>	<b>1 299 315</b>

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Bostadsrättsföreningen Degeln

Verksamhetsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

Undertecknade revisorer i föreningen får härmed avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen är uppgjord enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker,  
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Fagersta 2014-09- 29



Andreas Botin  
Föreningens revisor



Arne Grahn  
Extern revisor