



ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Askungen 1

Styrelsen för BRF Askungen 1

Org. nr: 769607 - 6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014.01.01-2014.12.31

Bilaga till förvaltningsberättelse Brf Askungen 1

MÅL OCH VISIONER

- Ett bra boende som håller i längden.
- Att förvalta föreningens tillgångar med ett långsiktigt perspektiv, där föreningens kostnader skall så långt möjligt bäras av dem som bor här nu.
- Vi ”ser om vårt hus”
- Att ha kontroll över fastighetens tekniska installationer och se till att dessa håller god standard.
- Information som rör alla skall vara adekvat och uttömmande och nå ut skyndsamt.
- Att verka för att höja säkerhetsnivån i vårt boende.
- I förhållande till våra hyresgäster skall vi vara en professionell hyresvärd och svara för vad som är god sed i branschen.

NÅGOT OM VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Styrelsen, som i stora delar fick en helt ny sammansättning vid årsstämman i juni 2014, har under året fortsatt arbetet med att skapa en mer långsiktigt hållbar förening.

Under året har de av föreningen nybyggda lägenheterna på Karl Gustavsgatan färdigställts och upplåtits med bostadsrätt till nya medlemmar i föreningen.

Under året har flera sociala aktiviteter genomförts, bla pubkväll med mat och glöggmingel. aktiviteter som blivit lyckade för dem som var med.

För att förbättra informationen till medlemmarna har styrelsen beslutat övergå från tidigare utdelade skriftliga Nyhetsbrev till att sända ut nyhetsbrev via mail och - småningom - via SMS. Tanken är att informationen skall bli mer fortlöpande, kunna ske snabbare och så småningom kunna ske åt båda håll.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsförening Askungen 1

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen innehar fastigheten Vasastaden 14:3 vilken är upplåten med tomträtt till föreningen. Det finns i denna fastighet sammanlagt 204 lägenheter (varav 23 hyresrätter) samt 6 lokaler.

Totala lägenhetsytan är 13 197 kvm. Totala lokalytan är 6 628 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Föreningsgatan, Karl Gustavsgatan, Thorildsgatan samt Viktoriagatan.

Vår bostadsrättsförening är med 1% delägare i garagesamfällighetsföreningen Linden. De övriga 99% innehas av Ivar Kjellberg AB. Per Brodén är bostadsrättsföreningens ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. Samfälligheten omfattar garaget under våra hus med infart från Thorildsgatan.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2014-01-01 med 3 % och uppgår därefter i genomsnitt till 577 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts med 2 % den 2015-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 589 kr/m².

Våra hus är i sammanhanget relativt nybyggda och har ännu inte krävt några större underhållsarbeten. Räntorna har under året varit låga och vi har kunnat fortsätta amortera våra lån och sluppit större avgiftshöjningar. Vår underhållsplan, som bygger på uppskattningar av teknisk livslängd, sträcker sig cirka 30 år fram i tiden. Den är bara ett hjälpmedel vid planeringen, men föreningen har i stort kunnat följa den. De under 2014 genomförda ventilationsarbetena skedde också i enlighet med planen.

För att kunna bibehålla en god ekonomi i föreningen och kunna ha en bra framförhållning för ev. kostnadskrävande arbeten - och slippa drastiska höjningar som en del föreningar tvingats till - beslutade styrelsen alltså i slutet av 2014 om en måttlig hyreshöjning också för 2015.

Under den kommande tioårsperioden finns större arbeten med i underhållsplanen. De närmaste fem åren tar bl.a. upp förbättringar av klimatskalet på våra hus, tex av fasader och tak. Styrelsen har i dessa delar hittills endast fattat beslut om projektering av arbeten i vår atriumgård, på terrasserna utmed Thorilds- och Karl Gustavsgatan, i källare och garage. I övriga delar måste behoven och ev åtgärder utredas innan några bedömningar kan göras av tänkbara kostnader. Mot slutet av perioden finns ett ev. stambyte med i planen. Om det kommer att ske och vilka åtgärder som krävs etc, är förstås för tidigt att uttala sig om idag.

Härutöver har styrelsen beslutat se över belysning i trapphus och på vår utegård för att göra besparingar med ny teknik men framförallt för att göra den mera effektiv, vackrare och skapa en tryggare miljö.

I förra årsberättelsen påtalades att en föryngring skett av gårdsväxterna, att flera träd, som hade växt sig för stora och riskerade tätskikten mm. hade tagits bort och att en påfyllnad med växtlighet planerades under 2014. Denna har inte hunnits med, utan planeras nu istället ske under innevarande år.

Arbete pågår också med att lösa sopherteringen på ett bättre sätt. Det är varken för de boende eller för byggnaderna lämpligt med trafik med tunga fordon på vår innergård och också soprummen bör utformas på ett bättre och trevligare sätt.

Styrelsen har också beslutat utvidga antalet P-platser på Thorildsgatan, vilket för en rimlig kostnad beräknas ge ett välkommet tillägg till våra intäkter därifrån.

Mot bakgrund av vad som är känt räknar styrelsen inte med annat än måttliga höjningar av avgifterna heller under de kommande åren.

Askungen har, som de flesta nyare bostadsrättsföreningar, tillämpat en sk progressiv avskrivning. Metoden, som varit mycket omdiskuterad, har förenklat uttryckt inneburet att en del kostnader skjutits på framtiden. Metoden kommer inte längre att tillåtas. Om vi, som andra föreningar, nu måste ändra avskrivningsmetod kommer vår resultaträkning att belastas av högre bokföringsmässiga kostnader (de årliga avskrivningarna blir större) och vårt resultat bli negativt. Enligt våra nuvarande stadgar skall alla kost-

nader tackas av våra intäkter och månadsavgifter. Vi behöver därför justera våra stadgar och ett förslag om nya stadgar finns därför med till årets stämma.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2014. I stämman deltog 49 medlemmar, varav 36 röstberättigade.

Nya i styrelsen var Annette Linton, Pontus Wikman, Gunilla Wohrm, Stig Graas (ordinarie) samt Ida Cederborg och Ina Kasperovic (suppleanter).

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 269 medlemmar. Under året har 21 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter under året

Per Brodén	ordförande
Annette Linton	vice ordförande
Gunilla Wohrm	ledamot
Gabor Kisch	ledamot
Hans-Ove Sjövall	ledamot
Stig Graas	ledamot
Pontus Wikman	ledamot
Ida Cederborg	suppleant
Ina Kasperovic	suppleant

I tur att avgå är Hans-Ove Sjövall. Per Brodén och Gabor Kisch har meddelat att de avser att avgå vid kommande ordinarie årsstämma. Ida Cederborg och Ina Kasperovic har flyttat från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie och ett extra sammanträden. Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening varav en ordföranden eller vice ordföranden.

Revisorer

Revisor har varit PWC samt föreningsrevisor Leif Andersson, valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Mats Skredsvik och Christer Dijnér, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	19 473	16 952	17 499	17 425	17 156
Resultat efter finansiella poster	- 2 443	573	664	-380	594
Balansomslutning	281 032	273 691	273 690	274 851	279 275
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	577	561	561	561	545
Underhållsfond	3 806	3 243	2 516	2 380	1 792
Soliditet i %	54	55	54	53	51

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 1 174 034
Årets resultat	- 2 443 029
	<u>- 3 617 063</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 3 618 846
Avsättning till underhållsfond	1 751 000
Balanserat resultat*	- 1 749 217
	<u>- 3 617 063</u>

*I det balanserade resultatet ingår för året ökade avskrivningar med 1 273 364 kronor beroende på ändrad avskrivningsprincip. Då styrelsen har gjort bedömningen att kassaflödet är tillräckligt täcks de ökade avskrivningarna ej upp av årsavgifter. Detta kommer att medföra att ett planerat underskott uppstår. Exklusive de ökade avskrivningarna uppgår det balanserade resultatet till - 475 853 kronor.

Brf Askungen 1

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 473 325	16 951 733
Summa rörelseintäkter		19 473 325	16 951 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 235 369	-8 725 699
Underhållskostnader	Not 3	-6 033 949	-1 136 852
Övriga externa kostnader	Not 4	-861 917	-848 920
Personalkostnader	Not 5	-282 516	-244 327
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-2 602 989	-1 278 828
Summa rörelsekostnader		-18 016 740	-12 234 626
Rörelseresultat		1 456 585	4 717 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 691	83 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 933 305	-4 227 809
Summa finansiella poster		-3 899 614	-4 144 089
Årets resultat	Not 9	-2 443 029	573 018

Brf Askungen 1

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	270 615 023	267 729 800
Inventarier	Not 11	21 400	21 400
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	3 715 982
		<u>270 636 422</u>	<u>271 467 181</u>
Summa anläggningstillgångar		270 636 422	271 467 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	31 497	27 733
Övriga fordringar	Not 14	4 390 474	1 273 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	973 350	923 134
		<u>5 395 321</u>	<u>2 224 061</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	5 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		10 395 321	2 224 061
Summa tillgångar		281 031 743	273 691 242

Brf Askungen 1

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 786 564	146 936 264
Fond för yttre underhåll		3 806 052	3 242 904
		<u>156 592 616</u>	<u>150 179 168</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 174 034	-1 183 904
Årets resultat		-2 443 029	573 018
		<u>-3 617 063</u>	<u>-610 886</u>
Summa eget kapital		152 975 552	149 568 281
<i>Avsättningar</i>			
Garantiåtagande		0	25 000
		<u>0</u>	<u>25 000</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	120 905 500	118 905 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		1 104 744	2 708 345
Skatteskulder		71 596	0
Övriga skulder	Not 20	926 013	143 408
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 048 338	1 340 708
		<u>7 150 691</u>	<u>5 192 461</u>
Summa skulder		128 056 191	124 097 961
Summa Eget kapital och skulder		281 031 743	273 691 242
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Panter fastighetslån		160 100 000	160 100 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Askungen 1

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader, ombyggnader och markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 75 år.

Ombyggnad av lokal till lägenhet skrivs av samma tid som byggnaden.

Markanläggning ombyggnad av gård skrivs av på 25 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 245 359 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Askungen 1

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 642 405	6 415 932
Hyror bostäder	1 672 926	1 682 191
Hyror	7 877 408	7 847 154
Elintäkter	500 957	630 822
Ovriga intäkter	2 779 629	375 634
Varav		
Parkeringsintäkter	322 765	309 525
Ersättning för projektering vid ombyggnad av universitetets lokal	2 415 103	0
Övriga intäkter	41 761	66 109
	19 473 325	16 951 733
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 069 924	929 946
Reparationer	758 489	786 963
El	768 682	932 370
Uppvärmning	2 381 493	2 470 237
Vatten	358 728	342 111
Sophämtning	225 560	223 481
Ovriga avgifter (Kabel-Tv, försäkring samt bevakning)	241 090	249 975
Förvaltningsarvoden	613 273	579 438
Tomträttsavgäld	1 575 000	1 575 565
Ovriga driftskostnader	243 131	635 612
	8 235 369	8 725 699
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt (ombyggnad universitetet)	2 515 185	589 593
VVS (ventilation)	3 445 493	209 339
Transport	0	10 628
Byggnad utvändigt	0	25 520
Utrustning (fläkt)	73 271	301 773
	6 033 949	1 136 852
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	832 268	828 420
Ovriga externa kostnader	29 649	20 500
	861 917	848 920
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode (inkl. valberedning)	127 596	136 035
Sammanträdesersättningar	27 900	24 300
Revisorsarvode	8 000	8 000
Arvoderade uppgifter	51 800	18 000
Sociala kostnader	67 220	57 992
	282 516	244 327
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 517 989	1 193 808
Markanläggningar	85 000	85 020
	2 602 989	1 278 828
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	6 254	2 530
Ränteintäkter skattekonto	567	531
Ovriga ränteintäkter	26 870	80 659
	33 691	83 720
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 929 326	4 217 099
Räntekostnader kortfristiga skulder	2 579	9 690
Ovriga finansiella kostnader	1 400	1 020
	3 933 305	4 227 809
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-2 443 029	573 018
Förslag till avsättning underhållsfond	-1 751 000	-1 700 000
Förslag till disposition underhållsfond	3 618 846	1 136 852
Resultat efter underhållspåverkan	-575 183	9 870
Högre avskrivningar pga K2	1 273 364	0
Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	698 181	9 870

Brf Askungen 1

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	282 473 385	282 473 385
Årets investeringar	5 488 212	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 961 597	282 473 385
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 018 863	-14 825 055
Årets avskrivningar	-2 517 989	-1 193 808
Utgående avskrivningar	-18 536 852	-16 018 863
Bokfört värde byggnader	269 424 745	266 454 522
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 125 508	2 125 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 125 508	2 125 508
Ingående ackumulerade avskrivningar	-850 230	-765 210
Årets avskrivningar	-85 000	-85 020
Utgående avskrivningar	-935 230	-850 230
Bokfört värde markanläggningar	1 190 278	1 275 278
Bokfört värde byggnader och mark	270 615 023	267 729 800
Taxeringsvärde för Vasastaden 14:3		
Byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000
Byggnad - lokaler	42 000 000	42 000 000
	167 000 000	167 000 000
Mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
Mark - lokaler	16 400 000	16 400 000
	142 400 000	142 400 000
Taxeringsvärde totalt	309 400 000	309 400 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	38 611	38 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 611	38 611
Ingående avskrivningar	-17 211	-17 211
Utgående avskrivningar	-17 211	-17 211
Bokfört värde	21 400	21 400
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	3 715 982
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	31 497	27 733

Brf Askungen 1

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 325 181	1 162 758			
Skattefordringar	0	70 005			
Skattekonto	562	1 599			
Ovrigt	64 731	38 832			
	4 390 474	1 273 194			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	859 058	834 819			
Upplupna intäkter	114 292	88 315			
	973 350	923 134			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-10-11	2015-01-31	3 mån	1,25%	5 000 000
					5 000 000
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 214 020	16 722 244	3 242 904	-1 183 904	573 018
Vinstdisp enl. stämmobeslut			563 148	9 870	-573 018
Upplåtelse bostadsrätter	1 791 562	4 058 738			
Årets resultat					-2 443 029
Belopp vid årets slut	132 005 582	20 780 982	3 806 052	-1 174 034	-2 443 029
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	25992768	3,82%	2018-09-28	17 200 000	400 000
SE-Banken Bolån	26133602	3,59%	2016-09-28	25 800 000	600 000
SE-Banken Bolån	28842864	3,57%	2019-08-28	17 631 500	0
SE-Banken Bolån	31596106	1,18%	2015-06-16	1 399 000	0
SE-Banken Bolån	32633420	3,05%	2015-08-28	28 875 000	0
SE-Banken Bolån	33674279	1,55%	2017-09-28	28 000 000	0
SE-Banken Bolån	37265586	1,07%	2015-03-18	3 000 000	0
				121 905 500	1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					120 905 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					116 905 500
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 000 000	1 000 000

Brf Askungen 1

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Mervärdesskatt	916 812	143 408
Övriga kortfristiga skulder	9 201	0
	926 013	143 408
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	106 736	96 610
Övriga upplupna kostnader	854 770	477 834
Förutbetalda hyror och avgifter	3 086 832	766 264
	4 048 338	1 340 708

Göteborg 2015

Annette Linton

Gabor Kisch

Gunilla Wohrm

Hans-Ove Sjövall

Per Brodén

Pontus Wikman

Stig Graas

Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning

Helene Elonson
Auktoriserad revisorLeif Andersson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Askungen 1 org. nr 769607-6442

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Askungen 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Askungen 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Elonsson
Auktoriserad revisor

Leif Andersson
Av föreningen vald revisor

Propositioner till ordinarie föreningsstämma 2015 i Brf Askungen 1

1. Nya stadgar, se bilaga 1

Styrelsen föreslår stämman att vid detta årsmöte fatta första beslutet av två om att anta nya stadgar för föreningen i enlighet med bilaga 1. Bakgrunden till förslaget och en presentation av de väsentliga ändringarna liksom anledningarna till dessa framgår av bifogad PM.

2. Användning av gamla styrelserummet i uppgång 38, se bilaga 2

Styrelsen föreslår stämman att besluta att det gamla styrelserummet, Viktoriagatan 38, byggs om till ett övernattningsrum för i första hand medlemmarnas och hyresgästernas gäster och att ombyggnaden görs på ett sådant sätt att det med enkla medel senare kan göras om till en bostadsrättslägenhet. Som utgångspunkt för diskussionen bifogas en kostnadsuppskattning för de båda alternativen, se bilaga 2. Ärendet föredras av Annette Linton, vice ordf i styrelsen.

Motioner till ordinarie föreningsstämma 2015 i Brf Askungen 1

1. Motion angående estetiskt program

I våra hus finns många fina material som till exempel marmor, skiffer, teak och koppar. Dessutom genomtänkta rumssamband, detaljer och en del värdefulla konstverk. Jag förstår att vi står inför en del renoveringar, förutom löpande underhåll. Dessutom utvecklas fastigheten genom att altaner byggs och verksamhetslokaler anpassas eller omvandlas till lägenheter. Genom åren har många förändringar gjorts, mycket har blivit bra, men en del har utförts med mindre omsorg. Det är hur som helst tydligt att det saknas en enhetlig policy för att förvalta och utveckla värdet på våra fina hus och vår vackra utemiljö. Därför föreslår jag att föreningen tar fram ett estetiskt program, en illustrerad utredning där man preciserar vilka delar som är värdefulla att bevara, med hänsyn till material, rumssamband, funktion med mera, tillsammans med råd och tips inför framtiden. Den kan vara tillgänglig för alla och förenkla arbetet för framtida medlemmar, styrelser, entreprenörer och förvaltare, och leda till en högre nivå på de arbeten som utförs framöver.

Axel Robach

Styrelsens svar:

Styrelsen har redan beslutat om en arbetsgrupp för estetiska frågor. Avsikten är att vända sig till intresserade medlemmar för att arbeta fram just ett sådant program som föreslås i motionen. Alla intresserade medlemmar uppmanas anmäla intresse hos styrelsen. Motionen anses med detta besvarad.

2. Motion angående behovet av besiktning av fastigheten inför kommande sprängningar i vårt närområde, se bilaga 3

Styrelsens svar:

Sådana besiktningar har redan påbörjats av konsultföretaget Nitro Konsult på uppdrag av Trafikverket. De påbörjades under hösten 2014 och kommer att fortsätta och avslutas under 2015.

Motionen anses med detta besvarad.

3. Motion angående återställande av ursprunglig plantering till höger om porten in till Föreningsgatan 18, se bilaga 4

Styrelsens svar:

Styrelsen delar motionärens mening att ytan är tråkig idag och bör kunna användas på annat sätt. Innan beslut tas om hur detta skall ske bör dock olika alternativ utredas och kostnader bedömas.

Styrelsen föreslår därför att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda frågan och att därefter fatta beslut.

Bilaga 1

PM angående antagande av nya stadgar samt de föreslagna stadgarna

Till samtliga medlemmar i
Bostadsrättsföreningen Askungen 1

Pm angående antagande av nya stadgar i Bostadsrättsföreningen Askungen 1

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att den ordinarie årsstämman den 27 april 2015 fattar första beslutet av två om att anta nya stadgar för bostadsrättsförening. Beslutet skall fattas med enkel majoritet av de på stämman närvarande röstberättigade medlemmarna.

Beslutet nr 2 på en extra stämma under hösten 2015 skall fattas med trefjärdedels majoritet av de på stämman närvarande röstberättigade medlemmarna. Motivet till denna förstärkta majoritet är att de nya stadgarna föreslår en annan fördelningsgrund för årsavgiften. Mer om detta nedan.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar är sedan 2001. Alla texter åldras med tiden; samhället utvecklas ständigt och lagar, språk och värderingar förändras. Stadgarna bör vara ett levande dokument som är lätt tillgängligt och som de förtroendevalda och medlemmarna i föreningen kan använda och få stöd av i sin praktiska verklighet. I de nu föreslagna stadgarna är språket modernare och texten lättare att förstå och de är dessutom uppdaterade efter och anpassade till nu aktuell lagstiftning. Bl.a. tas hänsyn till de nya och så omdebatterade avskrivningsreglerna.

Föreslagna ändringar

Nedan redovisas i sammanfattning de viktigaste förändringarna i förhållande till bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar.

Inledningsvis kan nämnas att de nya antalet paragrafer utökats och paragraferna erhållit nytt paragrafnummer och bytt plats.

Den redovisade sammanställningen utgår från de nuvarande stadgarna

§ 1 - 2 Firma, Ändamål och Säte

Återfinns i §§ 1 o 2 i de nya stadgarna. Innehåller inga förändringar i förhållande till de nuvarande stadgarna

§ 2 , 3, 5, 6, 7, 8 och 9 Medlemskap och Övergång av bostadsrätt samt överlåtelseavtalet

Återfinns i §§ 3 - 9 under rubriken "Övergång av bostadsrätt och medlemskap".

De nya stadgarna innehåller i sak ingen ändring av reglerna kring medlemskap och övergång av medlemskap. De nya stadgarna har kompletterats med regler kring Familjerättsliga förvärv, Andelsförvärv och Rätten att utöva bostadsrätt.

4 Insatser och avgifter

Återfinns i §§ 10 och 11 i de nya stadgarna.

Av föreningens nuvarande stadgar (§ 4) framgår att insatsen är fördelningsgrund för årsavgiften. Respektive lägenhets insats framgår av ekonomisk plan och i sammanfattning så kan man säga att insatsen var det pris som respektive köpare betalade då lägenheten i föreningen uppläts första gången. Insatsen har således inget samband med de pris som i dagsläget betalas för bostadsrätter i föreningen.

I de nya stadgarna förslås att lägenhetens andelstal skall utgöra fördelningsgrund för årsavgiften. Det innebär i praktiken ingen förändring av respektive lägenhets årsavgift. Motivet till förändringen är att föreningen i samband med byggnation och upplåtes av nya lägenheter i framtiden på ett betydligt enklare sätt kan fastställa årsavgift och andelstal.

Det har öppnats en möjlighet för föreningen att ta ut ersättning för informationsöverföring med lika belopp per lägenhet. Det innebär att kostnaden för bredband eller kabel-tv kan fördelas lika i stället för efter andelstal eller insats.

I § 10 har en anpassning skett till de nya avskrivningsreglerna. Där sägs numera att "Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningarnas *löpande verksamhet*".

§ 11 Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand.

Genom lagändring från den 1 juli 2014 har det blivit möjligt för bostadsrättsföreningen att ta ut en avgift av den som hyr ut i andra hand. Avgiftens storlek är 10 % av ett prisbasbelopp.

§§ 10 - 16 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Återfinns i §§ 30 - 42 i de nya stadgarna. I sak ingen förändring beträffande fördelningen av underhållsansvaret. Reglerna om väsentliga förändringar i lägenheten har anpassats till gällande lagstiftning (§ 36 i de nya stadgarna jmf med BrL 7: 7).

Reglerna kring andrahandsuthyrning har anpassats till lagändringar från 1 juli 2014. Innebär att rekvisitet beaktansvärda skäl ändrats till skäl.

§ 17 Utdrag ur lägenhetsförteckningen

Återfinns i § 29 i de nya stadgarna. Innehåller ingen förändring.

§ 18 Hävning av upplåtelseavtal

Reglerna kring hävning av upplåtelseavtal återfinns i § 43 (Förverkandegrunder) i de nya stadgarna.

§§ 19 - 24 Förverkande, uppsägning och skadestånd

Återfinns i § 43 i de nya stadgarna. Reglerna om förverkande är mer utförligt beskriva i de nya stadgarna men innehåller i sak ingen förändring.

§ 25 och 26 Tvångsförsäljning

De nya stadgarna innehåller inga regler om tvångsförsäljning vid förverkande. I denna del hänvisas till Bostadsrättslagens 8 kapitel.

§ 27 Föreningens organisation

I de nya stadgarna saknas motsvarande §. De nya stadgarna behandlar stämman i paragraferna 12 - 19 och styrelsen, revision och valberedning i paragraferna 20 - 25.

§ 49 Fonder

I de nya stadgarna §§ 26 o 27 föreslås att avsättningen till yttre fond kopplas till föreningens underhållsplan och att underhållsplanen uppdateras regelbundet.

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKUNGEN 1. 769607-6442

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor.

_____ och _____

FIRMATECKNARE

NAMNFÖRTYDLIGANDE

FIRMARECKNARE

NAMNFÖRTYDLIGANDE

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens firma och säte

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Askungen 1. Styrelsen har sitt säte i Göteborg

Föreningen har fastigheterna med tomträtt. När det i det följande talas om fastigheter avses detta förhållande.

§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 3 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte nekas medlemskap. Vad som nu sagts får motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i

denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap. Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 5 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 6 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från

uppmeningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmeningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvat skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 8 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTS FÖRENINGEN

§ 10 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst tvåtredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m. I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst en procent av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

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

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12

Senast vid mars månads slut ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 13 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

§ 14 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före den 15 mars varje år.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 16 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordföranden
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter,

revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
19. Föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-7 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

§ 18 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder. Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om röstsedel inte avlämnas eller röstsedel avlämnas utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) vid slutet omröstning anses inte röstning ha skett.

§ 19 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av stämмоordföranden och av valda justerare. Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 20 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Föreningsstämman väljer Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år. Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus samt en (1) ledamot som inte uppfyller dessa krav. Endast myndig person är valbar. Den som är minderårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot.

§ 21 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare. Styrelsen skall upprätta en arbetsordning för sitt arbete. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 22 Beslutförhet

Styrelsen är beslutför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska justeras av

ordföranden för sammanträdet och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska förvaras betryggande. Protokoll från styrelsesammanträde ska föras i nummerföljd.

§ 24 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst en och högst två, samt högst två suppleanter. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och deras revisionsberättelse lämnad senast den sista oktober. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen. Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 25 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 26 Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 27 Underhållsplan

- Styrelsen ska
1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,

2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 28 Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

BOSTADSRÄTTSPRÅG

§ 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för myndighets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

§ 30 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 36. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt och i övrigt i

enlighet med de anvisningar styrelsen meddelat

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,
2. icke bärande innerväggar,
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor,
5. ytterdörrar och inredningar samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar,
6. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskasset,
7. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
8. målning av radiatorer och värmeledningar,
9. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
10. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
11. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
12. eldstäder och braskaminer,
13. kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt. Installation av anordning som påverkar husets

- ventilation kräver styrelsens tillstånd,
14. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer,
 15. brandvarnare, samt
 16. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med.

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskotning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

§ 31 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 30, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar),
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg,
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med,

4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet.

§ 32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 34 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 35 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 36 Ingrepp i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

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

Styrelsen får bara vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen.

§ 37 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

§ 38 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten.

§ 39 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning. Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 40 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 41 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen. Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 43 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfalldagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfalldagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om 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,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs, samt

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 44 Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3-5 och 7-9 ovan

Uppsägning enligt punkt 3-5 eller 7-9 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Punkt 1-6 och 7-9 ovan

Är nyttjanderätten enligt punkt 1-5 eller 7-9 förverkad men sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till

socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3

Uppsägning enligt punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på förhållande som avses i punkt 3.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen

fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev eller epost.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller låta riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark så som väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Ett lyft för Föreningen

Prop. 2015/04/09

BRF Askungen 1.

Typ:

Proposition gällande användning av gamla styrelserummet i uppgång 38

Avsändare:

Styrelsen

Sammanfattning

I och med iordningställandet av de nya lägenheterna på Karl Gustavsgatan 31 & 33 så blev det en möjlighet att få till ett nytt fräscht styrelserum. Detta innebär att vi dagsläget har en outnyttjad tillgång.

Vi har fått in flera önskemål om att föreningen borde ha en övernattningslägenhet och nu erbjuds vi en möjlighet att göra ett val om huruvida vi ska bygga en liten ny bostadsrätt eller iordningställa en liten övernattningslägenhet.

Styrelsen: föreslår att vi bygger om till en övernattningslägenhet med möjlighet att med enkla investeringar att **bygga om** till en bostadsrätt.

För att ni ska kunna överväga skickar vi med båda förslagen:

KOSTNADSUPPSKATTNING FÖR OMBYGGNAD AV STYRELSENUM TILL LÄGENHET,

Uppskattad kostnad för **förslag 1:**
lägenhet för försäljning på 36 m²

Ca **30 000** kr/m²

1 080 000 kr

Möjlig intäkt:

Vid försäljningspris

1 620 000 kr
+ ca **12 000** / år i avgift

45 000 kr/m²

Uppskattad kostnad för **förslag 2:**
övernattningslägenhet på 24 m²

Ca **30 000** kr/m²

720 000 kr

Möjlig intäkt:
20 000-25 000 kr/år

Ca 250-300 kr/dygn- kan
differentieras mellan helger
och veckodagar

Obs: Alla kostnader INKLUSIVE moms

Motion till årsmötet för brf Askungen1

Angående behovet av besiktning av fastigheten inför kommande sprängningar i vårt närområde

För närvarande pågår markbesiktningar och provborrningar uppe vid Fjäderborgen inför det kommande jätteprojektet Västlänken. Enorma borrningar och sprängningar väntar om några få år (beräknad start 2018) i vårt område.

Skador på närliggande fastigheter är befarade och besiktningar har gjorts i området Landalabergen och Södra Viktoriagatan. Även utmed Haga Kyrkogatan har husen besiktigats inför stora arbeten i Hagaparken, rivning av Handelshögskolan m.m.

Lantmätaren säger att alla byggnader inom 150 m från Västlänkens sträckning har besiktigats. En andra besiktning sker före byggets början 2018. Vår fastighet, speciellt huset mot Föreningsgatan ligger mycket nära riskområdet – om det inte är inom 150 m, så strax utanför. Om sprängskador uppstår på fastigheten blir det svårt att få ersättning om inte en riktig besiktning gjorts i förväg.

Vår oroliga fråga är: har besiktning av vår fastighet begärts? Om inte yrkar vi på att detta sker snarast.

Fastighetsägaren kan själv begära besiktning hos
Lantmätare Lars Olsson, tel 010-1241619
lars.c.olsson@trafikverket.se

Göteborg den 19 februari 2015



Margaretha Kjellmer
Viktoriagatan 36



Ingemar Kjellmer
Viktoriagatan 36

Bifogar en kopia på ett inlägg på Facebook av en person boende helt nära Fjäderborgen med hennes tillåtelse. Hon har satt sig in i Trafikverkets konsekvensbeskrivning för området, bl.a. rörande buller.

Den finns att hämta på nätet "Markförhållanden runt Fjäderborgen"
miljökonsekvensbeskrivning sid 100-267, 8319278kB Göteborg
Naturmiljöutredning för Västlänken

Hämtat från Eva-Lena Sjöström Facebook

Apropå området runt Fjäderborgen – Fogelbergsparken – Landala vattentorn – Södra Viktoriagatan – Landala, som vi tidigare skrev om i samband med provborringar nedanför Fjäderborgen:

Detta är vad vi har kunnat läsa ut av konsekvensbeskrivningarna – huvudsakligen Trafikverkets: Borrningar/sprängningarna man nu hör kan vara från ventilationsschaktet, men säkert också provborringar här och var som man gör för att kolla bergets tillstånd.

Tryckutjämningschakt ska öppnas i Fogelbergsparken, nära det nyaste höghuset. Ventilationsschakt med 5 meter högt utsläppsrör ska öppnas väster om Södra Viktoriagatan, i bergsslänten upp mot vattentornet, någonstans bakom flerfamiljs-trähuset. (Mitt emot Fjäderborgen).

30 - 50 meter ner till tunneln! Beräknas pågå ett år. Vi har inte kunnat klura ut om det ska sprängas eller borras.

Fogelbergsparken och parken runt Landala vattentorn, liksom grönområde runt Fjäderborgen bedöms inte ha några särskilda naturvärden, men är viktiga som rekreation för barn. Då glömmet man vikten av länkande grönområden för bl.a. fågellivet! Framför allt störningar under byggskedet, men ventilationsröret kan säkert låta när luft släpps ut, fläktar måste ju användas.

Stomljud, buller

Där vi bor, nära Fjäderborgen, kommer man under byggtiden att drabbas av mer än 35 dBA, vilket nattetid är över rekommenderad gräns.

DAG – 45 dBA

KVÄLL, HELG – 35 dBA

NATT – 30 DBA

Ex. på åtgärder under byggtid:

Tillfälliga skydd kring byggarbetsplatser

Anpassning av arbetsmoment och tider

Tillfälliga skydd kring känsliga områden och vistelseytor

Komplettering av fönster och fasader för att reducera ljudnivåer inomhus

Erbjudande om alternativ vistelse för boende och verksamheter

Även vid drift kommer stomljudsnivå att ligga på minst 35 dBA, utan extra åtgärder.

Bullerdämpande åtgärder kommer att vidtas – dämpande material mellan spår och berg – effekt 10 – 15 dBA minskning av buller.

Summerat i all hast. Det finns mycket material att gå igenom!

MOTION TILL ÅRSTÄMMAN I BRF ASKUNGEN 2015

Förslag

Att ta bort cykelparkeringen som finns till höger om porten in till Föreningsgatan 18, bryta bort asfalten och återställa den planteringsytan som ursprungligen fanns där.

Härigenom skapar vi en mycket mer attraktiv utemiljö som utöver att gagna trivsel och även höjer fastighetens anseende. En trevlig och genomtänkt plantering knyter an till de grönska som kännetecknar delar av Föreningsgatan.

Bakgrund

Det område jag syftar på var en större plantering men asfalterades för många år sedan och gjordes till cykelparkering. Som sådan har den i princip aldrig använts utan är blev bara en tråkig förlängning av trottoaren.

Genomförande och förvaltning

Jag föreslår att HSB får i uppdrag att bryta upp asfalten, gräva bort och ersätta befintligt jordlager samt lägga dit en "fast" vattenslang som sedan enkelt kan kopplas till vatten i soprummet på 18A.

Vad gäller planering, inköp och plantering kan jag själv tänka mig att ta hand om detta vilket borde hålla kostnaderna nere för projektet.

En ny plantering kommer säkert att under de första 1-2 säsongerna generera ett visst merarbete i förhållande till att sköta en tom asfaltsyta. När växtligheten väl etablerats kommer arbetet med att ansa och hålla efter bara medföra ett tämligen försumbart merarbete i förhållande till övriga planteringar i vår förening.

V. V. Vänd



Förslaget avser alltså att återställa hela ytan från kantstenen i fronten på bilden ovan ända bort till besintliga planeteringar. De nya växterna skall vara av varierande höjd, form, städsegrönt m m.

Med vänlig hälsning

Leif Andersson
Föreningsgatan 18 c
Lgh 236