

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-04 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Herrestad 9 | 2006 | Malmö |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Sveland.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

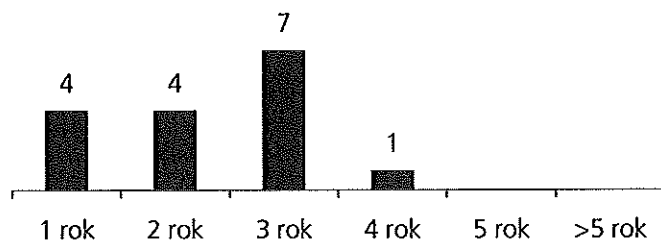
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1056 kvadratmeter, varav 1056 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående åtgärder planeras:

| Planerad åtgärd | År | Kommentar |
|-------------------------|------|-------------|
| Elstambyte | 2014 | senast byte |
| Rörstambyte | 2024 | senast byte |
| Omputsning av fasad | 2024 | renovering |
| Renovering av balkonger | 2024 | |
| Omläggning av tak | 2024 | renovering |
| Nytt gårdsbjälklag | 2024 | |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|---------------------|------------|
| Teknisk förvaltning | SBF |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|------------|
| Martin Milstam | Ordförande |
| Liselott Lindström | Ledamot |
| Joakim Husberger | Ledamot |
| Åsa Tode Lindberg | Ledamot |
| Sonja Månsson | Ledamot |

| | |
|-------------------|-----------|
| Per Olov Lindberg | Suppleant |
| Anna Fransson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-------------------|------------------|-----|
| Lars-Erik Larsson | Ordinarie Extern | PWC |
|-------------------|------------------|-----|

Valberedning

| | |
|----------------|----------------|
| Malin Behrmann | Sammankallande |
|----------------|----------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-07-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Rengöring av ventilationssystemet genomfördes under början av 2010. Takterrassen renoverades under våren. Parkeringslinjer samt staket vid parkeringsplatserna har målats om.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering/underhåll av en av hyreslägenheterna inleds i början av år 2011. Underhåll av värmepannan planeras till våren 2011.

Övrig information

Föreningen består av 14 lägenheter vilket innebär att vi är beroende av varandras engagemang och vilja att skapa ett bra boende. Vi har t ex ordnat gemensamma städdagar som avslutats med grillning i trädgården. Det finns en aktiv styrelse

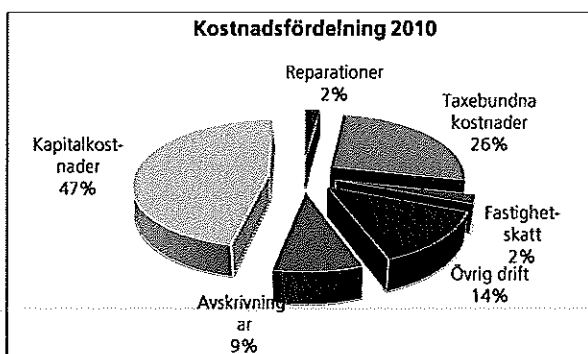
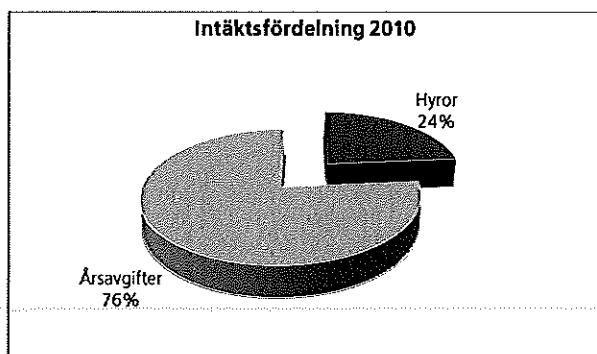
som träffas cirka en gång i månaden för att diskutera stora och små frågor gällande vårt hus. Styrelsen välkomnar initiativ från övriga medlemmar i den mån de har tid.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under 2010 fortsatt att prioritera föreningens ekonomi. Våra lån är numera bundna till rimliga villkor. Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens avtal. Föreningens medlemmar har sedan 2009 ansvar för städning av trapphus och tvättstuga, vilket ger en betydande besparing.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-07-01 med 7 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter 630 kr
Övriga intäkter 2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer 18 kr
Taxebundna kostnader 218 kr
Fastighetsskatt 19 kr
Övrig drift 112 kr
Avskrivningar 74 kr
Kapitalkostnader 387 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1056 kvm bostäder

| Nyckeltal | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 630 | 599 | 555 | 493 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 10 611 | 10 668 | 10 724 | 11 349 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 29 | 34 | 29 | 30 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 133 | 104 | 116 | 113 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 31 | 29 | 33 | 32 |

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-----------------|
| årets resultat | -1 783 |
| ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond | -458 708 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -15 000 |
| summa balanserat resultat/ansamlad förlust | -475 491 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-475 491**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

| RESULTATRÄKNING | | 2010 | 2009 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 871 572 | 810 809 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 800 | 7 515 |
| | | 873 372 | 818 324 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -40 314 | -56 117 |
| Reparationer | | -19 492 | -17 635 |
| Taxebundna kostnader | | -230 414 | -196 624 |
| Övriga driftskostnader | | -25 206 | -23 276 |
| Fastighetsskatt | | -20 432 | -20 352 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -52 804 | -88 120 |
| Avskrivningar | | -77 765 | -74 140 |
| | | -466 426 | -476 264 |
| RÖRELSERESULTAT | | 406 946 | 342 060 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 411 | 1 433 |
| Räntekostnader | | -409 139 | -381 117 |
| | | -408 728 | -379 684 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 783 | -37 624 |

| BALANSRÄKNING | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | |
| | 23 520 685 | 23 417 200 |
| | 23 520 685 | 23 417 200 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 23 520 685 | 23 417 200 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Skattefordringar | 4 901 | 4 981 |
| Övriga fordringar | 2 232 | 2 229 |
| Förutbetalda kostnader | Not 4 | 7 716 |
| Upplupna intäkter | 4 608 | 16 130 |
| | 19 457 | 23 340 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 107 027 | 371 138 |
| SBC klientmedel i SHB | 274 618 | 130 765 |
| | 381 644 | 501 903 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 401 101 | 525 243 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 23 921 787 | 23 942 443 |

| BALANSRÄKNING | | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 5 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 12 081 900 | 12 081 900 |
| Upplåtelseavgifter | | 471 225 | 471 225 |
| Fond för yttre underhåll | Not 6 | 475 000 | 460 000 |
| | | <u>13 028 125</u> | <u>13 013 125</u> |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -473 709 | -421 085 |
| Årets resultat | | -1 783 | -37 624 |
| | | <u>-475 491</u> | <u>-458 709</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 12 552 634 | 12 554 416 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 7 | 11 145 000 | 11 205 000 |
| | | <u>11 145 000</u> | <u>11 205 000</u> |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 7 | 60 000 | 60 000 |
| Leverantörsskulder | | 23 979 | 19 668 |
| Upplupna kostnader | Not 8 | 84 760 | 70 207 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 55 414 | 33 152 |
| | | <u>224 153</u> | <u>183 027</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 23 921 787 | 23 942 443 |
| Ställda säkerheter | | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i kronor tillämpas.

| | 2010 | 2009 |
|----------------------|-------|-------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 60000 | 60000 |
| Fönster | 14140 | 14140 |
| Balkong/terrass | 3625 | |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

| Not 1 | 2010 | 2009 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 665 652 | 632 289 |
| Hysesintäkter | 205 920 | 178 520 |
| | 871 572 | 810 809 |

| Not 2 | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 34 773 | 41 904 |
| Fastighetsskötsel enl beställn | 1 650 | 413 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 13 800 |
| Förbrukningsmateriel | 3 891 | 0 |
| | 40 314 | 56 117 |

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | | |
| Fastighet förbättringar | 0 | 1 563 |
| Hyseslägenheter | 5 271 | 413 |
| Tvättstuga | 5 482 | 9 596 |
| Sophantering/återvinning | 1 239 | 1 464 |
| Källare | 0 | 913 |
| Entré/trapphus | 0 | 2 366 |
| Ventilation | 7 500 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | 1 320 |
| | 19 492 | 17 635 |

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 30 937 | 35 599 |
| Värme | 140 592 | 110 326 |
| Vatten | 32 403 | 30 342 |
| Sophämtning/renhållning | 19 693 | 14 517 |
| Grovsopor | 6 789 | 5 840 |
| | 230 414 | 196 624 |

Övriga driftskostnader

| | | |
|------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 13 258 | 12 368 |
| Kabel-TV | 11 948 | 10 908 |
| | <u>25 206</u> | <u>23 276</u> |

Fastighetskatt/Kommunal avgift

20 432 **20 352**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvode extern revisor | 11 500 | 17 906 |
| Förvaltningsarvode | 35 246 | 41 870 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 313 | 22 507 |
| Administration | 1 905 | 2 207 |
| Medlemsavgift SBC ek för | 3 840 | 3 630 |
| | <u>52 804</u> | <u>88 120</u> |

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Byggnad | 60 000 | 60 000 |
| Förbättringar | 17 765 | 14 140 |
| | <u>77 765</u> | <u>74 140</u> |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

466 426 **476 264**

Not 3

2010-12-31

2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vid årets början | 23 665 480 | 23 665 480 |
| Nyanskaffningar | 181 250 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>23 846 730</u> | <u>23 665 480</u> |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| Vid årets början | -248 280 | -174 140 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -77 765 | -74 140 |
| Utgående avskrivning enligt plan | <u>-326 045</u> | <u>-248 280</u> |

Planenligt restvärde vid årets slut

23 520 685 **23 417 200**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 9 038 118 9 038 118

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 7 000 000 | 6 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 4 291 000 | 4 291 000 |
| | <u>11 291 000</u> | <u>10 691 000</u> |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

| | | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| Bostäder | 11 291 000 | 10 691 000 |
| | <u>11 291 000</u> | <u>10 691 000</u> |

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Sveland

Canal Digital

Förvaltingsarvode kv 1 2010

2010-12-31

2009-12-31

4 494

4 369

3 222

2 987

0

8 774

7 716

16 130 |

**Not 5
EGET KAPITAL**

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|---|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 12 081 900 | 0 | 0 | 12 081 900 |
| Upplåtelseavgifter | 471 225 | 0 | 0 | 471 225 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 475 000 | 0 | 15 000 | 460 000 |
| Summa bundet eget kapital | 13 028 125 | 0 | 15 000 | 13 013 125 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -473 709 | -15 000 | -37 624 | -421 085 |
| Årets resultat | -1 783 | -1 783 | 37 624 | -37 624 |
| Summa ansamlad förlust | -475 491 | -16 783 | 0 | -458 709 |
| Summa eget kapital | 12 552 634 | -16 783 | 15 000 | 12 554 416 |

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2010 | 2009 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 460 000 | 390 000 |
| Reservering enligt stadgar | 15 000 | 70 000 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Vid årets slut | 475 000 | 460 000 |

Not 7

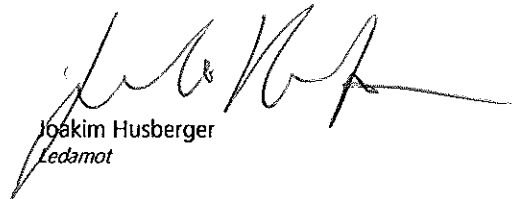
SKULDER TILL KREDITINSTITUT


| | Räntesats 2010-12-31 | Belopp 2010-12-31 | Belopp 2009-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| NORDEA | 3,750 % | 5 200 000 | 5 200 000 | 2012-02-15 |
| NORDEA | 3,300 % | 3 100 000 | 3 100 000 | 2013-02-20 |
| NORDEA | 4,300 % | 2 905 000 | 2 965 000 | 2011-04-20 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 11 205 000 | 11 265 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -60 000 | -60 000 | |
| | | 11 145 000 | 11 205 000 | |

| Not 8 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| El | 3 288 | 2 568 |
| Värme | 20 622 | 16 706 |
| Extern revisor | 15 250 | 15 000 |
| Ränta | 45 600 | 35 933 |
| Avgift Handelsbanken | 0 | 0 |
| | 84 760 | 70 207 |

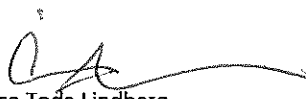
MALMÖ den 26/5 2011


Martin Milstam
Ordförande


Joakim Husberger
Ledamot


Liselott Lindström
Ledamot


Sonja Månsson
Ledamot


Åsa Tode Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/6 2011


Lars-Erik Larsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

Org nr 769612-0828

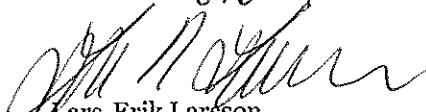
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 6/6 2011


Lars-Erik Larsson
Auktoriserad revisor

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

Antagna den 21/1 2005

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

§ 2 Ändamål och verksamhet

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

§ 3 Föreningens säte

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

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

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

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

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

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning

GR

5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

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

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

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 2 styrelsesuppleanter.

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

§ 9 Revisor

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

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

§ 10 Insats och årsavgift

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

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

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

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

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

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

§ 15 Förändring i lägenhet

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

§ 16 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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



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

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

§ 11 Övriga avgifter

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

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

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

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

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

§ 12 Underhåll

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

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet.

Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas: